

Bernard LUCAS

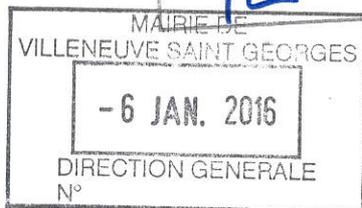
C:nn
Résidence du Château - 12 allée des Hêtres - 77000 VAUX LE PÉNIL
☎ 01 60 69 49 13 ☎ 06 08 13 00 18 ✉ bernard.lucas3@wanadoo.fr

Vaux-le-Pénil, le 02 janvier 2016

49980
- 7 JAN. 2016

O: MR

C: JL



Madame le Maire
de Villeneuve-Saint-Georges
Hôtel de Ville
Place Pierre Sépard
94191 Villeneuve-Saint-Georges Cedex

- Objet :** Enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges et à la création d'un périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton
- Réf. :** Votre arrêté n° 2015 – A – DAUP n° 0018 du 2 octobre 2015 prescrivant l'enquête publique
Votre arrêté n° 2015 – A – n° 0033 du 28 décembre 2015 septembre 2015 portant prorogation du délai de remise du rapport du commissaire enquêteur
- PJ :** Rapport avec ses annexes et pièces jointes (Cf. liste à la fin du document)
Conclusions motivées relatives à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges
Conclusions motivées relatives à la création d'un périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton

Madame le Maire,

L'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme de votre commune et à la création d'un périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton s'est achevée le 2 décembre 2015.

Le 7 décembre 2015, j'ai remis et commenté à monsieur Charles Knopfer, adjoint au maire chargé de l'urbanisme, en présence de madame Karine Richard, directrice de l'urbanisme, le *procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales* recueillies lors de cette enquête. Vous m'avez transmis le 22 décembre 2015, un mémoire en réponse à ces observations.

J'ai établi le rapport et les conclusions motivées relatifs à cette enquête.

J'ai le plaisir de vous remettre ces documents, le rapport étant accompagné de ses annexes et pièces jointes parmi lesquelles figure le registre d'enquête.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de mes sentiments distingués.

Le commissaire enquêteur

Bernard Lucas

Révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Villeneuve-Saint-Georges et
création d'un périmètre de protection modifié autour
de la Tourelle de Valenton

Enquête publique

Rapport

Bernard LUCAS, commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur

Bernard LUCAS, Ingénieur en chef des travaux publics de l'État
Résidence du Château
12 allée des Hêtres
77000 Vaux-le-Pénil
+33160694913
bernard.lucas3@wanadoo.fr

Décision

Décision prise par Mme la Présidente du tribunal administratif de Melun

Date : 23 juillet 2015

N° : E15000073 / 94

Autorité organisatrice

Mme le Maire de Villeneuve-Saint-Georges

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête : arrêté municipal 2015 – A – DAUP –
n° 0018 du 2 octobre 2015

Date du rapport : 2 janvier 2016

SOMMAIRE

Sommaire	3
Rapport.....	5
1. Généralités	5
1.1. Préambule	5
1.2. Objet de l'enquête.....	6
1.3. Cadre juridique	6
1.4. Nature et caractéristiques du projet, plan, programme	6
1.5. Composition du dossier	8
2. Organisation et déroulement de l'enquête	10
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	10
2.2. Modalités de l'enquête.....	10
2.3. Concertation préalable	11
2.4. Information effective du public	11
2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête	12
2.6. Climat de l'enquête.....	12
2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres	12
2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse	12
2.9. Relation comptable des observations.....	12
2.10. Prorogation du délai de remise du rapport du commissaire-enquêteur	12
3. Analyse des observations	13
3.1. Observations écrites.....	13
3.2. Observations orales.....	23
3.3. Analyse générale.....	25
Annexes et pièces jointes	27

**Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges
et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton**

RAPPORT

1. Généralités

1.1. Préambule

La commune de Villeneuve-Saint-Georges est située à 16 km au sud de Paris. Son territoire a la forme d'un pseudo-rectangle orienté nord-sud et longeant la Seine sur 3 km $\frac{1}{2}$. Il se déploie dans la vallée de la Seine, sur le plateau de Brie et sur le coteau assurant la transition entre vallée et plateau.

Le noyau urbain initial s'est établi au sud de la commune, près du confluent avec la rivière Yerres, au pied du coteau et à l'endroit où celui-ci s'approche le plus de la Seine. Jusqu'à la construction du réseau autoroutier français, la ville était située sur un itinéraire assurant une liaison d'importance nationale, voire internationale. Aujourd'hui, la route nationale 6 qui la traverse joue un rôle important dans la desserte régionale. Lorsque le chemin de fer a été créé, la ligne a été construite dans la plaine, passant entre la ville et la Seine. Une très importante gare de triage a été établie dans la partie nord de la commune. Ces infrastructures, notamment ferroviaires, devaient marquer durablement le caractère de la commune. Elles ont en effet coupé la ville de son fleuve, à l'exception d'un quartier isolé entre le triage et la Seine, au nord de la commune. La nécessité à l'époque de disposer d'une main d'œuvre ouvrière très nombreuse pour le fonctionnement du triage a influé durablement sur la composition sociologique de la population – dans les années 1930, les cheminots ont représenté jusqu'aux 2/3 de la population active. Mais aussi, Villeneuve-Saint-Georges se trouve très bien reliée à Paris, par le rail (1/4 heure par le RER D) comme par la route.

Le développement urbain s'est fait à partir du noyau initial, jusqu'à occuper toute la plaine, le coteau et une partie du plateau. Il a pris une forme que l'on retrouve dans d'autres banlieues ouvrières, juxtaposant des quartiers d'habitat individuels, lotissements ou cités cheminotes, et des ensembles d'habitat collectif le plus souvent à caractère social – on trouve par exemple un quartier HBM, ces *habitations bon marché* construites dans les années 1930 étant les précurseurs des HLM. De manière générale, le parc immobilier est relativement ancien. Le centre ancien tend à se déqualifier et à se paupériser cependant que deux quartiers d'habitat social se dégradent et que certaines copropriétés de taille moyenne ou importante apparaissent fragiles. Les zones d'activités, autres que le triage ferroviaire, sont situées près de la limite nord de la commune et sur le plateau. Les seuls espaces naturels ou agricoles subsistant, hormis les bords de l'Yerres, sont situés sur le plateau, où aboutit l'*Arc Boisé*, suite d'emprises cultivées et naturelles, s'étendant

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

sur une quarantaine de kilomètres depuis Ozoir-la-Ferrière (Seine-et-Marne), incluant quelque 3000 hectares de forêts publiques et privées et dont le Parc de Beauregard peut être considéré comme la pointe la plus à l'ouest.

La population s'élève à 33209 habitants (chiffre 2014). Elle a peu crû depuis la fin des années 1960, passant même par un minimum (27000 habitants environ) dans les années 1990. Sa composition sociologique est marquée par une surreprésentation des ouvriers, employés et sans-emploi – comparativement au reste du département – et par une sous-représentation des chefs d'entreprises, cadres supérieurs et professions intermédiaires. Parmi celle-ci, on note un taux significatif de population étrangère et immigrée (au sens de l'INSEE). La commune héberge également des gens du voyage sédentarisés ou en voie de sédentarisation.

Le tissu économique est quant à lui orienté vers des activités à faible valeur ajoutée et fort impact urbain, telles que logistique, bâtiment, commerce de gros.

1.2. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges. Elle porte également sur la création d'un périmètre de protection modifié autour du monument historique dit Petit Pavillon *La Tourelle*, situé sur la commune de Valenton.

1.3. Cadre juridique

La procédure mise en œuvre est celle prévue par l'article L123-13 du code de l'urbanisme en ce qui concerne la révision du plan local d'urbanisme et celle prévue par l'article L621-30 du code du patrimoine en ce qui concerne la création du périmètre de protection modifié relatif au monument dit Petit Pavillon *La Tourelle*.

L'enquête publique est régie par le code de l'environnement, articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants. Il s'agit d'une enquête unique au sens du L123-6 de ce code.

1.4. Nature et caractéristiques du projet, plan, programme

1.4.1. Plan local d'urbanisme de Villeneuve-Saint Georges

Le plan local d'urbanisme en vigueur date de 2004. Depuis cette date, plusieurs lois comportant des dispositions relatives à l'urbanisme ont été promulguées, notamment les lois issues du Grenelle de l'environnement (loi du 3 août 2009 et loi du 12 juillet 2010) et la loi ALUR (loi n° 2014-366 du 24 mars 2014), de nouveaux documents supra-communaux ou de nouvelles politiques supra-communales sont entrés en vigueur, de nombreux projets intéressant la commune ou directement portés par elle ont été engagés ou mis à l'étude.

En matière d'urbanisme, les principaux documents supra-communaux et les principales politiques supra-communales qui s'appliquent à la commune de Villeneuve-Saint-Georges sont :

- Le Grand Paris (loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris et loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République) dont la commune fait partie;

- L'opération d'intérêt national (OIN) Orly-Rungis – Seine Amont mise en œuvre par l'établissement public d'aménagement du même nom (EPA-ORSA), dans laquelle la commune est incluse;
- Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF, 2013);
- Le plan de déplacements urbains de la région Île-de-France (PDUIF, 2014);
- Le schéma directeur d'aménagement et gestion des eaux du bassin Seine-Normandie (SDAGE, 2009);
- Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE, 2012);
- Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE, 2013);
- Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux de l'Yerres (SAGE, 2011);
- Plusieurs plans de prévention des risques (inondations...);
- Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly (PEB, 2012), une grande partie de la commune étant située en zone C dudit plan.

La commune s'est également dotée d'un plan local de l'habitat (PLH) couvrant la période 2014 – 2019 et avec lequel le PLU doit être compatible.

Parmi les projets engagés ou mis à l'étude on peut citer, sans exhaustivité, pour le centre ancien l'inscription au programme national de requalification des quartiers dégradés et la ZAC Multisite, pour le plateau le Téléval (prolongation de la ligne 8 du métro par un système aérien) et la ZAC de la Pologne, pour le quartier Nord l'inscription au nouveau programme national de renouvellement urbain et le tram-train Orly – Sucy¹ qui desservirait également le quartier Triage.

Il convenait donc de mettre en relation les différents documents composant le plan local d'urbanisme avec ces politiques et projets nouveaux, ce qui a conduit la municipalité à engager la révision dudit plan local d'urbanisme (séance du 15 décembre 2010).

Le projet mis à l'enquête a défini des orientations d'aménagement et de programmation portant sur 3 secteurs (rue des Sapeurs-Pompiers de Paris, Belleplace – Confluence, Triage) et sur la préservation et la valorisation des vues depuis le coteau sur le grand paysage. Le zonage a été remanié pour le faire mieux correspondre aux secteurs urbains qui composent la commune et en visant à:

- Délimiter les secteurs de renouvellement urbain;
- Identifier le secteur pavillonnaire de la plaine;
- Prendre en compte les particularités du coteau;
- Conforter les espaces naturels et agricoles;
- Conforter les activités ferroviaires;

¹ Connecté aux RER B, C et D.

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

- Accroître l'utilisation des outils de zonage complémentaire pour mieux préserver la trame verte communale, identifier les linéaires commerciaux, renforcer la protection du patrimoine.

Les objectifs de construction de logements sont de 300 logements par an¹, dont au moins 40 % de logements locatifs sociaux². Ces objectifs sont nettement supérieurs au taux de construction des années précédentes (65 logements par an entre 2000 et 2011). Les moyens mis en œuvre pour les atteindre sont l'urbanisation d'un nouveau secteur (ZAC de la Pologne) et la densification des zones déjà urbanisées, elle-même obtenue par diverses actions adaptées à la problématique de chaque quartier et allant de leur requalification à la rénovation complète de certains îlots (ZAC Multisite). La recherche de solutions adaptées aux modes de vie et d'habitat des gens du voyage sédentarisés fait également partie de ces objectifs.

Le PLU intègre les enjeux relatifs aux transports sous le double aspect de la réduction des nuisances et de l'intégration de nouvelles dessertes par les transports collectifs. La requalification de la route nationale 6 y est prévue, d'une part en précisant quelques principes d'aménagement de la voirie proprement dite, d'autre part en dégagant des orientations relatives à la morphologie urbaine des quartiers adjacents les plus concernés. Les nouvelles dessertes prévues ou envisagées (Téléval, tram-train Orly – Sucy) sont prises en compte à un niveau adapté à l'état d'avancement de ces projets.

La protection de l'environnement et la valorisation du paysage sont présentes dans l'ensemble des secteurs et se traduisent par la préservation des espaces verts tant publics que privés et par la valorisation de la trame verte et bleue régionale.

1.4.2. Périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton

La création d'un périmètre de protection modifié autour du Petit Pavillon *La Tourelle*, situé sur la commune de Valenton, vise à remplacer le périmètre de 500 mètres à l'intérieur duquel existe une servitude de protection de ce monument historique par un périmètre mieux adapté. Les secteurs sans co-visibilité avec ledit monument en seraient retranchés, cependant que le secteur restant serait légèrement étendu vers le sud de manière à assurer une continuité avec l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Une démarche analogue a du reste déjà été mise en œuvre sur la commune voisine de Valenton concernant ce même monument.

1.5. Composition du dossier

Le dossier mis à l'enquête est composé des pièces suivantes :

- I. Enquête publique portant sur la révision du PLU et sur la création d'un périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton

¹ Soit 4500 logements à l'horizon 2030. Le PLH quant à lui prévoit 260 logements par an entre 2014 et 2019 dont 130 logements locatifs sociaux.

² Le PLH prévoit également 47 logements par an en accession sociale à la propriété pour la période 2014 – 2019.

- A. Révision du PLU
 - 1. Note de présentation révision du PLU
 - 2. Évaluation environnementale révision du PLU : demande d'examen au cas par cas et décision de l'autorité environnementale
 - 3. Bilan de la procédure de concertation révision du PLU
 - 4. Avis des personnes consultées et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers
 - B. Création d'un périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton
 - 1. Note de présentation création PPM
 - 2. Périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton
- II. PLU de Villeneuve-Saint-Georges
- A. PLU – Pièces administratives¹
 - B. Rapport de présentation
 - 1. Diagnostic
 - 2. Justification du PADD, des OAP et du dispositif réglementaire
 - C. PADD – Projet d'aménagement et de développement durable
 - D. OAP – Orientations d'aménagement et de programmation
 - E. Règlement
 - F. Plans de zonage
- III. Annexes
- 1. PPRI de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne
 - 2. PPRI de la vallée de l'Yerres
 - 3. PEB
 - 4. Classement sonore des infrastructures terrestres
 - 5. Droit de préemption urbain renforcé
 - 6. Périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat – Droit de préemption des fonds de commerce, fonds artisanaux, baux commerciaux et terrains faisant l'objet de baux commerciaux
 - 7. Obligation de déposer un permis de démolir et une déclaration préalable pour l'édification d'une clôture
 - 8. Périmètres de ZAC
 - 9. Lotissement²
 - 10. Périmètres d'étude³

¹ Arrêté municipal prescrivant l'enquête publique, 3 délibérations du conseil municipal relatives à la révision du PLU.

² 5 arrêtés ou arrêtés modificatifs portant permis de lotir

³ Arrêté préfectoral secteur Triage ; Délibération du conseil municipal secteur centre-ville

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

11. Risque sismique au regard de la situation de la ville
12. Zone à risque d'exposition au plomb
13. Périmètre de protection modifié¹
14. Emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques
15. AVAP
 - a) Règlement
 - b) Documents graphiques
16. Bâtiments remarquables à préserver
17. Notice de gestion des déchets ménagers
18. Périmètre de protection de la prise d'eau
19. Eaux pluviales²
20. Assainissement³
21. Plan de servitudes
22. Site classé de la vallée de l'Yerres

2. Organisation et déroulement de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n° E15000073 / 94 du 23 juillet 2015, Mme la Présidente du tribunal administratif de Melun m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, M. Yves Montaubin étant mon suppléant.

2.2. Modalités de l'enquête

Par arrêté 2015 – A – DAUP n° 0018 du 2 octobre 2015, Mme le Maire de Villeneuve-Saint-Georges a prescrit la réalisation d'une enquête publique sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges et la création d'un périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton.

Le projet m'a été transmis le 13 août 2015, puis présenté le 8 septembre 2015, au cours d'une réunion en mairie, par Mme Karine Richard, directrice de l'urbanisme et de l'aménagement et Mme Marion Cloarec, son adjointe, en présence de M. Yves Montaubin, commissaire enquêteur suppléant. Les modalités d'organisation de l'enquête ont également été évoquées lors de cette réunion, puis ont fait l'objet d'échanges de courriers avant d'être définitivement arrêtées. La réunion du 5 août a été complétée le 6 octobre 2015 par une visite de la ville.

L'enquête s'est déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2015 inclusivement durant 31 jours consécutifs, le dossier et le registre coté et paraphé par mes soins étant mis à la disposition du public à la mairie, direction de l'aménagement et de

¹ PPM autour de l'église Saint Georges

² Règlement et document graphique

³ Zonage, règlements...

l'urbanisme, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 18h00 et le samedi 21 novembre 2015 de 9h00 à 12h00.

Les permanences ont eu lieu, comme prescrit par l'arrêté du maire:

- Le vendredi 6 novembre après-midi de 14h à 17h ;
- Le jeudi 12 novembre matin de 9h à 12h ;
- Le samedi 21 novembre matin de 9h à 12h ;
- Le vendredi 27 novembre après-midi de 14h à 17h ;
- Le mercredi 2 décembre après-midi de 15h à 18h.

Elles se sont tenues à la mairie, direction de l'aménagement et de l'urbanisme, à l'exception de celle du 21 novembre 2015, tenue en mairie principale pour raison de sécurité en raison des événements du 13 novembre 2015.

2.3. Concertation préalable

Conformément à la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2010 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme, la concertation a été réalisée pendant toute la phase d'élaboration du projet.

Elle a pris la forme:

- De réunions publiques (5 réunions au stade diagnostic - PADD; 2 réunions au stade du règlement);
- D'une exposition publique;
- De la mise à disposition du public d'un registre de concertation, après les réunions au stade règlement;
- De l'utilisation du site internet de la ville pour recueillir les avis du public, dès la phase diagnostic - PADD;
- De la diffusion d'une plaquette à l'ensemble des foyers de la commune lors de la dernière phase de concertation;
- Et d'articles dans le journal municipal tout au long de la démarche.

Les questions qui ont émergé lors de la concertation ont porté notamment sur les dispositions règlementaires, mais aussi sur les déplacements et le stationnement, sur les projets et la programmation, sur les équipements et les commerces. Ces questions ont été prises en considération lors de l'élaboration du plan local d'urbanisme.

Le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil municipal.

2.4. Information effective du public

L'information du public a été effectuée par les annonces parues dans deux journaux:

- *Le Parisien* (édition 94) le lundi 12 octobre 2015 ;
- *L'Humanité* le jeudi 8 octobre 2015.

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

Ces annonces ont été renouvelées dans :

- *Le Parisien* (édition 94) le lundi 3 novembre 2015 ;
- *L'Humanité* le lundi 2 novembre 2015.

L'avis d'enquête publique a également été publié sur le site internet de la commune et affiché sur les panneaux réservés à l'affichage administratif de la commune.

2.5. Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de l'enquête.

2.6. Climat de l'enquête

L'enquête n'a pas mobilisé le public. Les permanences ont été peu fréquentées. Un nombre non négligeable d'observations portant sur des sujets importants a été recueilli : elles émanent en grande majorité de conseillers municipaux.

2.7. Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

Le registre d'enquête m'a été remis par la représentante de la mairie et clos par mes soins le 2 décembre 2015, à la fin de ma dernière permanence, qui coïncidait avec la fin de l'enquête. Le dossier d'enquête m'a été remis dans les mêmes circonstances.

2.8. Notification du procès-verbal des observations et mémoire en réponse

J'ai établi le procès-verbal des observations écrites et orales à la date du 7 décembre 2015 et l'ai remis et commenté ce même jour à monsieur Charles Knopfer, adjoint au maire chargé de l'urbanisme et de l'aménagement, en présence de madame Karine Richard, directrice de l'urbanisme.

Le responsable du projet m'a fait part de ses observations par un mémoire en réponse joint à son bordereau d'envoi du 22 décembre 2015.

2.9. Relation comptable des observations

Sept interventions déposées par dix intervenants différents, l'une d'entre elles émanant d'un groupe de quatre personnes, ont été recueillies sur le registre d'enquête. La plupart des intervenants se sont exprimés sur plusieurs sujets et le nombre total d'observations se monte à vingt-quatre (24).

Toutes ces observations sont défavorables au projet ou du moins le critiquent.

Aucune ne concerne la création d'un périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton.

2.10. Prorogation du délai de remise du rapport du commissaire-enquêteur

Par arrêté 2015 – A – n° 0033 du 28 décembre 2015 pris en application de l'article L123-15 du code de l'environnement, Mme le Maire de Villeneuve-Saint-Georges a prolongé au 7 janvier 2016 le délai de remise du rapport du commissaire enquêteur.

3. Analyse des observations

3.1. Observations écrites

Les observations enregistrées laissent apparaître plusieurs thèmes récurrents. Elles sont présentées sous la forme d'une grille de synthèse suivie d'une analyse propre à chaque thème, organisée comme suit :

- Exposé du thème ou de l'observation ;
- Eléments figurant dans le dossier d'enquête ;
- Avis de la personne responsable du projet ;
- Appréciation du commissaire enquêteur.

L'avis de la personne responsable du projet est présenté sous une forme synthétique dans le présent rapport et annexé à celui-ci (*Mémoire en réponse de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges aux observations du commissaire enquêteur*) pour permettre au lecteur d'en prendre connaissance *in extenso*

3.1.1. Grille de synthèse

Intervenants	Thèmes										
	Déclassement des jardins familiaux rue des Sapeurs-Pompiers	Constructibilité en zone Ne (Parc de Beauregard)	Atteinte au caractère du centre-ville et densification excessive de celui-ci	Logements collectifs et sociaux en nombre et en proportion trop élevés	Urbanisation du secteur de la Pologne	Absence de propositions relatives à la création d'une gare routière	Non prise en compte de la pollution de l'air	Densification des zones UC et UC1	Conséquences de l'intégration à la Métropole du Grand Paris	Triage : réalisation de barres d'immeubles en bord de Seine	Désertification médicale
Philippe Gaudin, Michel Faïsse, Marie-Christine Peynot, Pierre Maillochon, conseillers municipaux du groupe Agir pour Villeneuve	•	•	•	•		•	•	•	•		
Michel Faïsse, conseiller municipal							•				•
Anonyme	•	•									
Marie-Christine Peynot, conseillère municipale	•	•	•	•		•				•	
Marc Lécuyer	•		•								
Anastasia Marie de Fiquelmont, conseillère municipale	•	•	•								
M. Rigaud								•			

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

3.1.2. Présentation par thème

3.1.2.1. Déclassement des jardins familiaux rue des Sapeurs-Pompiers

La création d'une zone UC2 rue des Sapeurs-Pompiers de Paris est critiquée pour deux raisons principales :

- Elle permet l'urbanisation d'une zone naturelle ;*
- Elle est destinée au moins en partie à la réalisation d'un habitat adapté aux gens du voyage.*

Sur ce dernier point, il est jugé par les intervenants que la commune n'a pas d'obligation envers l'accueil des gens du voyage, qu'ils proviennent du secteur de la Pologne d'où ils devront être délogés pour permettre la réalisation de la ZAC ou qu'ils viennent d'ailleurs ; il est mis en avant que leur installation risque d'entraîner une dégradation du site, lequel, du fait de son caractère naturel, historique et protégé, n'est pas adapté à ce type d'usage.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Ce secteur appartient à la pointe ouest de l'*Arc Boisé* et est classé en zone naturelle au PLU de 2004. Il est reclassé en zone urbaine (UC2 – *secteur urbain mixte correspondant au secteur rue des sapeurs-Pompiers de Paris*) en vue de permettre la réalisation d'un programme d'habitats adaptés et d'équipements. Le PADD précise que l'objectif est de pouvoir proposer des solutions d'habitat adapté aux modes de vie des gens du voyage sédentarisés. Le secteur fait l'objet d'une OAP définissant les principes d'aménagement. Le règlement de la zone permet le stationnement des caravanes s'il correspond à l'habitat des gens du voyage.

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

La personne responsable du projet précise que malgré le classement en zone urbaine de ce secteur, le PLU présente un gain de plus de 10 ha de zones naturelles, prélevées sur les zones UF, UN, UP et UC. Elle rappelle que la dévalorisation fonctionnelle des terrains et la dégradation urbaine et paysagère à laquelle elle a conduit appellent une reconquête permettant de bénéficier de leur potentiel et de mieux traiter l'entrée de ville qu'ils constituent. Il s'agit également de permettre, en vue de la réalisation de la ZAC de la Pologne, la réinstallation d'une partie des gens du voyage sédentarisés qui en occupent les terrains.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Le classement en zone U de ce secteur de quelque 1,4 ha a pour objet, au moment où la municipalité envisage d'urbaniser la zone AU de la Pologne, de pouvoir proposer à une partie des gens du voyage installés dans cette zone, certains depuis plusieurs décennies, un relogement adapté à leur mode de vie. En effet, les objectifs de l'opération prévue dans cette zone nécessitent la disponibilité de la totalité des terrains qui la composent.

La précarité et l'insalubrité de l'occupation actuelle du secteur de la Pologne¹ par plusieurs centaines de gens du voyage justifieraient à elles seules leur éviction de ce secteur. Pour autant, il n'est pas envisageable de ne pas proposer une solution de relogement à ces personnes. Le PLH prévoit à cet effet un ensemble d'actions passant par la réalisation d'une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) adaptée.

La création de la zone UC2 est un des moyens concourant avec d'autres à répondre à ce besoin. La suppression du classement en zone naturelle des terrains correspondants est un fait, mais le prélèvement est relativement faible et largement compensé par la création de nouvelles zones naturelles dans d'autres secteurs urbains. De plus, les terrains en question sont en réalité déjà en train de perdre leur caractère naturel. Enfin, les dispositions figurant à l'OAP et au règlement paraissent de nature à limiter l'atteinte au caractère historique du site.

En définitive, il apparaît que les avantages découlant de la volonté d'organiser de manière rationnelle l'accueil dans cette zone de gens du voyage sédentarisés l'emportent sur l'atteinte, au demeurant très relative, à une zone naturelle.

3.1.2.2. Constructibilité en zone Ne

C'est principalement le Parc de Beauregard qui est visé par ces observations. Il est reproché que la zone naturelle dans laquelle il est classé puisse accueillir des équipements, permettant ainsi la réalisation de constructions jusqu'à 4 mètres de hauteur, ce qui fait craindre l'urbanisation de ce parc, poumon vert du centre-ville, représentant de l'histoire et de l'âme de Villeneuve-Saint-Georges.

Les autres zones Ne et Ne1 entre la rue des Sapeurs-Pompiers de Paris et la rue de la Grange sont également contestées en ce qu'elles rendraient en fait constructibles des terrains classés antérieurement en zone – authentiquement – naturelle.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le Parc de Beauregard est classé en zone naturelle, secteur Ne *dédié aux secteurs naturels qui accueillent des équipements*. Le règlement de ce secteur rend possible, sous certaines conditions, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. Le coefficient d'emprise au sol maximum des constructions est fixé à 15 % de la superficie du terrain.

Toutefois, le site de ce parc est inscrit à l'inventaire des sites pittoresques et fait partie de l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) qui impose des règles beaucoup plus strictes que dans le reste de la zone Ne.

Les zones Ne et Ne1 entre la rue des Sapeurs-Pompiers de Paris et la rue de la Grange n'appartiennent à l'AVAP : leur protection ne dépend que du règlement du PLU. En zone Ne1 le coefficient d'emprise au sol maximum est porté de 15 % à 45 %.

¹ Cf. PLH – *Diagnostic, rapport final* (mai 2012)

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

La personne responsable du projet rappelle d'abord que la préservation et le développement de la trame paysagère dont le Parc de Beauregard est un élément important et remarquable est un des objectifs du PLU. Elle met en avant l'inscription de ce parc en secteur protégé de l'AVAP, les règles strictes qui encadrent les constructions éventuelles et garantissent le respect du caractère des lieux et le fait que tous les travaux qui seraient envisagés seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le PLU participe à cette protection en fixant pour la zone Ne des prescriptions relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol (absence *d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages*), à l'emprise au sol des constructions et à leur hauteur. Toutefois, ces règles tiennent compte du fait que ce secteur accueille déjà des constructions (équipements publics).

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Pour apprécier la consistance de la protection dont bénéficie le Parc de Beauregard, il convient de considérer non seulement le règlement du PLU mais également celui de l'AVAP. Or, les règles fixées par cette dernière assurent le maintien du caractère des lieux et leur application est garantie par la soumission de toute construction à l'avis de l'Architecte des Bâtiment de France.

En ce qui concerne les zones Ne et Ne1 entre la rue des sapeurs-Pompiers et la rue de la Grange, le règlement du PLU vise à maintenir leur caractère naturel, tout en tenant compte des usages actuels de ces terrains (équipements sportifs, centre technique), notamment en fixant en relation avec ces usages l'emprise au sol admissible pour les constructions.

Il apparaît donc que le Parc de Beauregard apparaît suffisamment protégé et que le PLU n'entraîne pas de dégradation du caractère naturel des zones Ne et Ne1 susvisées.

3.1.2.3. Atteinte au caractère du centre-ville et densification excessive de celui-ci

Le règlement du PLU ouvrirait la voie, selon les intervenants qui ont déposé des observations en ce sens, à une dénaturation du centre-ville ancien résultant de :

- L'autorisation des toitures terrasses dans un contexte urbain d'où elles sont absentes ;

- De règles d'implantation et de hauteur des constructions conduisant à une densification excessive, sans obligation de créer des places de stationnement ;

Ces dispositions venant s'ajouter au déclassement, opéré lors de la transformation de la ZPPAUP en AVAP, de parcelles classées antérieurement en conservation impérative.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le centre ancien fait partie d'une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP). Il est également l'objet d'opérations de requalification d'îlots dégradés par un réaménagement urbain en profondeur, dans le cadre de la ZAC Multisite.

L'emprise au sol des constructions n'est réglementée que par la prescription de polygones d'implantation repris du PLU de 2004 concernant une partie des terrains de la zone UA. La hauteur des constructions est fixée :

- en zone UA à 18 mètres au faîtage et 16 mètres à l'égout du toit, à 16 mètres en cas de toitures terrasses ;
- en zone UAx1 à 17 mètres au faîtage et 16 mètres à l'égout du toit ;
- en zone UAx2 à 29 mètres au faîtage et 28 mètres à l'égout du toit.

Les terrasses sont autorisées à condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement garantissant leur bonne insertion dans le site. Il n'est pas fixé d'obligation de réaliser des places de stationnement pour les véhicules motorisés.

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

La personne responsable du projet souligne que le projet de PLU ne fait qu'encadrer de manière plus stricte la réalisation toitures terrasses déjà autorisées par le PLU en vigueur.

Elle rappelle les objectifs du SDRIF en matière de densification des espaces d'habitat et indique que c'est en secteur UAx2¹ (îlot Carnot de la ZAC Multisite) que sont prévues des augmentations de hauteur en vue de permettre une revitalisation urbaine de ce secteur.

Elle souligne l'objectif de préservation de l'identité patrimoniale du centre-ville tout en l'adaptant aux modes de vie et aux activités actuelles. Le centre-ville reste protégé par l'AVAP co-élaborée avec l'Architecte des Bâtiments de France, à l'avis duquel tous les projets seront soumis.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Le centre ancien de Villeneuve-Saint-Georges est très déqualifié, des bâtiments sont dégradés et probablement sur-occupés et l'ensemble nécessite une intervention lourde passant par la démolition de certains bâtiments et leur remplacement par des immeubles neufs.

Les modifications significatives apportées au règlement de cette zone portent sur les modalités d'autorisation des toitures terrasses² et sur la hauteur maximale des bâtiments, qui passe de 12 mètres à 16 mètres, ce qui revient en pratique à autoriser des bâtiments comportant un étage de plus (R + 4 au lieu de R + 3). D'autres règles évoquées par les intervenants, comme la non-exigence de places de stationnement pour les véhicules motorisés figurent déjà au PLU en vigueur.

¹ Ce secteur n'appartient pas *stricto sensu* au centre ancien

² Que le PLU de 2004 n'interdisait pas.

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

Le souci des intervenants de préserver le caractère du centre ancien se comprend parfaitement, mais on peut considérer que l'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France sur les autorisations d'urbanisme dans le cadre de l'AVAP offre toute garantie à cet égard. La hauteur maximale des bâtiments ne paraît pas excessive dans le contexte urbain en question. Le fait que les toitures terrasses ne soient pas interdites ne permet pas de préjuger un manque de qualité des constructions à venir.

Une densification mesurée a une justification s'agissant d'un quartier très bien desservi par les transports publics, la gare du RER D étant très proche. En l'occurrence, la seule règle nouvelle pouvant conduire à une augmentation de la densité, à savoir celle relative à la hauteur des bâtiments, ne peut avoir qu'un faible effet, surtout si l'on tient compte de la sur-occupation présumée de ce qui est actuellement *un parc social de fait*. Il convient également de tenir compte des limitations quant aux possibilités de densification découlant de la servitude de l'ex zone C du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Paris-Orly, qui s'applique au centre ancien.

En définitive, le caractère du centre-ville ancien ne semble pas menacé par les dispositions introduites au PLU.

3.1.2.4. Logements collectifs et sociaux en nombre et proportion trop importants ; urbanisation du secteur de la Pologne

Le rythme de construction de logements et surtout le nombre de logements sociaux prévus (50 % de 300 logements par an) est critiqué en tant qu'il ne pourra qu'aggraver l'état de pauvreté « dans lequel elle (la ville) s'enfonce ».

Ces critiques se concentrent sur le secteur de la Pologne où la construction de 450 logements collectifs dans un quartier comportant déjà de très nombreux logements sociaux ne paraît pas judicieuse.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le PLU reprend les objectifs du PLH avec lequel il doit être compatible, soit 260 logements par an dont 50 % de logements locatifs sociaux pendant la période 2014 – 2019. Pour y parvenir, le PADD fixe un objectif de 4500 logements à l'horizon 2030 sans préciser, au-delà de l'horizon du PLH, la proportion de logements sociaux.

Ces logements sont prévus dans les zones urbaines existantes et dans une zone à urbaniser située à l'extrémité nord-est du plateau, dans le secteur dit de la Pologne, où il est prévu d'en réaliser 450 sur une superficie de quelque 7 hectares.

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

La personne responsable du projet précise que l'objectif majeur du projet de ZAC de la Pologne est de résorber l'habitat insalubre du secteur et de mettre en valeur une entrée de ville. Cette opération s'inscrit dans les objectifs de production de logement voulus par la ville de Villeneuve-Saint-Georges, inscrits à son PLH en cohérence avec les objectifs régionaux du SDRIF et de l'État. L'opération

favorisera la mixité sociale en respectant un équilibre entre logements sociaux et logements en accession à la propriété. Elle visera à préserver l'identité de Villeneuve-Saint-Georges, notamment en fixant des règles de hauteur moindres que celles des quartiers environnants et en développant des espaces paysagers.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Les prévisions de construction de logements s'inscrivent dans les objectifs de densification préconisés par le SDRIF. Ils sont cohérents avec ceux inscrits au PLH de Villeneuve-Saint-Georges, qui identifie une forte demande en logements sociaux. Ils répondent à une double préoccupation : moderniser un parc trop ancien et l'augmenter à la hauteur des besoins exprimés et des objectifs fixés par les documents supra-communaux.

Les logements neufs sont prévus dans les zones urbaines et à urbaniser existantes, ce qui permet de préserver les zones naturelles ou agricoles subsistant encore dans la commune¹. Il en résultera une densification des zones urbaines qui ne devrait pas excéder les 15 % préconisés par le SDRIF et qui peut se faire sans porter atteinte au caractère de ces secteurs. Pour autant, la contribution de l'urbanisation de la zone AU de la Pologne à l'atteinte de ces objectifs paraît nécessaire. En effet, la construction en zone déjà urbanisée est plus lente et plus aléatoire que dans une zone AU, où il est plus facile de maîtriser les programmes et leurs délais de réalisation. Les 450 logements du secteur de la Pologne ne représentent que 10 % des objectifs à l'horizon 2030, ce qui est peu. Une urbanisation sous forme d'habitat individuel, préconisée par plusieurs intervenants, conduirait à réduire considérablement le nombre de logements dans cette zone et laisserait trop peu de possibilités à la municipalité pour maîtriser l'évolution du parc de logements. Il faut également souligner que cette zone sera desservie par le terminus du futur Téléval, prolongation de la ligne 8 du métro, ce qui justifie la densité envisagée. Enfin, la mixité sociale dans cette zone, souhaitée à juste raison par les mêmes intervenants, n'est pas incompatible avec la construction de logements collectifs, dont une proportion importante pourra être prévue en accession à la propriété, comme l'indique la personne responsable du projet.

3.1.2.5. Absence de propositions relatives à la création d'une gare routière

Les observations portent sur l'absence de dispositions permettant d'améliorer l'accès aux transports, notamment sous la forme d'une gare routière.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le PLU met en avant à plusieurs occasions des objectifs d'amélioration de l'usage des transports publics incluant un travail sur l'intermodalité de la gare Villeneuve-Saint-Georges du RER D.

¹À l'exception du petit secteur de la rue des Sapeurs-Pompiers (Cf. 3.1.2.1.)

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

Pour la personne responsable du projet, la question des transports n'entre pas dans le champ d'application réglementaire du PLU. Toutefois, la question est traitée à travers plusieurs orientations du PADD (orientation 3 §2, orientation 6 §1), sans toutefois que ces considérations débouchent sur des dispositions précises.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Le PLU, notamment le PADD traite de manière substantielle de la mobilité en général et des transports collectifs en particulier, mais en se limitant aux principes généraux, aux intentions et aux démarches à conduire. En l'absence de projets précis et bien aboutis, il est difficile de déterminer s'il y a besoin ou non d'inscrire dans le PLU des règles d'utilisation de l'espace et lesquelles.

Il ne paraît donc pas possible, dans l'état actuel des choses d'aller plus loin que ne le fait le PADD dans l'inscription de dispositions visant à améliorer l'accès aux transports.

3.1.2.6. Non prise en compte de la pollution de l'air

Les observations portent sur le manque de réflexion sur les problèmes sanitaires: construction de logements sociaux et d'une médiathèque en bordure de la route nationale 6, face au pont de Villeneuve-le-Roi, lieu jugé le plus pollué de la commune, installation d'une usine de concassage de matériaux à proximité du quartier Nord.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le diagnostic du PLU évoque la qualité de l'air sur la commune. Il rappelle les données collectées à l'échelle du département concernant le dioxyde d'azote, les particules PM10 et PM2,5 et indique que la mise en œuvre du PLU sera l'occasion d'une réflexion sur la prise en considération de la santé publique en liaison avec la qualité de l'air.

Le PADD prévoit trois mesures:

- Préserver les zones naturelles;
- Favoriser les modes doux, permettant la réduction des flux routiers, améliorant ainsi la qualité de l'air;
- Développer les pistes cyclables et le stationnement vélo

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

La personne responsable du projet précise que les problèmes de qualité de l'air résultent de la pollution de fond de la région parisienne et de la pollution locale d'origine routière.

Le PLU prend en considération ces problèmes à travers diverses règles visant au développement de la végétation, y compris en zone urbaine, et en favorisant le recours aux transports en commun et aux modes doux par des règles tendant à réduire le nombre de véhicules par logement.

Les nouveaux logements en bordure de la route nationale 6 face au pont de Villeneuve-le-Roi ont bénéficié de nouvelles techniques constructives incluant un

meilleur traitement de la qualité de l'air intérieur et de diverses dispositions tendant à réduire les nuisances dues à la circulation.

Quant à l'installation d'une usine de concassage au nord de la commune, les dispositions permettant une maîtrise *ad-hoc* des impacts ont été prises lors de l'instruction du dossier.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Si les exemples donnés ne sont pas en rapport direct avec la révision du PLU (permis de construire déjà accordé pour l'un, projet situé en zone industrielle et relevant des procédures relatives aux installations classées pour la protection de l'environnement pour l'autre), la question posée n'en est pas moins pertinente.

Quelques remarques préliminaires s'imposent. La pollution de l'air est un problème qui s'apprécie à une échelle bien plus large que celle de la commune. Les phénomènes ne sont pas toujours localisés et, lorsqu'ils le sont, ce n'est pas toujours dans les lieux auxquels on aurait pensé *a priori*. Leur connaissance nécessite en fait des études scientifiques détaillées. D'autre part, certaines des mesures préconisées par le PLU ne peuvent qu'aller dans le bon sens. La rénovation ou la réhabilitation d'une partie du parc de logements permettra aux habitants des immeubles correspondants de disposer d'un habitat plus sain. La délimitation d'une zone UB3 correspondant à la restructuration de la façade RN6, s'étirant sur une grande partie de la longueur de celle-ci et entraînant une interdiction des constructions destinées à l'habitation en front de RN6, vise également à protéger les habitants des nuisances dont celle de la pollution de l'air. Enfin, le PLU s'inscrit dans les orientations régionales visant à réduire ladite pollution (réduire le trafic automobile, favoriser les transports publics et les modes actifs).

Une approche plus précise de ces problèmes permettant de connaître la problématique locale de la pollution de l'air et de déterminer les mesures éventuellement envisageables dans le champ de l'urbanisme nécessiterait des études techniques longues et onéreuses.

Il n'y a donc pas lieu d'émettre sur ce point une réserve qui, si elle était prise en compte, ne pourrait conduire qu'à prolonger l'application du PLU de 2004, alors que le projet de PLU révisé comporte des mesures *a priori* plus favorables.

3.1.2.7. Densification en zone UC et UC1

L'observation relative à la zone UC concerne les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols), marqués "sans objet" au règlement et supposés traduire une volonté de densification¹.

L'observation relative à la zone UC1 porte sur la possibilité offerte par le règlement de construire sur limite séparative, en tant qu'elle est susceptible de conduire à des conflits entre voisins.

¹ Elle mentionne aussi une incohérence rédactionnelle : article 1.5 renvoyant à un article 2.5 qui n'existe pas.

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

L'absence de prescription aux articles 5 et 14 est effective, mais rendue obligatoire par les règles et lois en vigueur. Toutefois, le coefficient d'emprise au sol est limité à 50 % (art. 9.1.1.).

En zone UC1, la construction sur limite est autorisée.

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

La personne responsable du projet détaille les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur la même propriété, les règles relatives à l'emprise au sol, à la hauteur des constructions, à la réalisation de places de stationnement et à l'obligation de végétaliser, règles dont la combinaison vise à préserver le caractère pavillonnaire de ces zones en limitant notamment la possibilité de réaliser des opérations de type petit collectif.

Elle rappelle que la suppression des articles 5 et 14 résulte de la loi ALUR.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

La première observation ne peut être retenue puisqu'il n'est plus possible de réglementer la taille minimale des terrains ni le coefficient d'occupation des sols. La combinaison des règles applicables à l'implantation et aux dimensions des constructions nouvelles, notamment celles relatives au coefficient d'emprise au sol et au coefficient d'espaces verts paraît de nature à garantir le caractère pavillonnaire de ces zones et à contenir les possibilités de densification dans des limites raisonnables.

En zone UC1, l'interdiction de construire sur limite rendrait difficilement constructibles nombre de terrains, compte tenu de l'étroitesse des parcelles.

Ces observations ne peuvent donc être retenues.

3.1.2.8. Conséquences de l'intégration à la Métropole du Grand Paris

L'intégration de Villeneuve-Saint-Georges à la Métropole du Grand Paris pose la question de l'opportunité de modifier le PLU maintenant (transfert de compétences en matière d'urbanisme, fusion de l'EPA-ORSA [qui gère la ZAC Multisite] avec d'autres établissements publics...)

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Sans objet

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

La personne responsable du projet précise que la Métropole du Grand Paris exercera au 1^{er} janvier 2016 la compétence en matière de plan local d'urbanisme, mais que la révision du PLU a été engagée bien avant cette date, par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2010.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Cette observation est plutôt formulée comme une interrogation. Il n'entre pas dans la mission du commissaire enquêteur d'y répondre. Sauf si les règles et lois en vigueur s'y opposaient, il paraît normal de finaliser une révision régulièrement engagée en 2010.

3.1.2.9. Triage : réalisation de barres d'immeubles en bord de Seine

Dans le quartier Triage, les bords de Seine seraient occupés par des barres d'immeubles.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le quartier Triage fait l'objet d'une OAP définissant des principes d'aménagement assez détaillés qui ne conduisent pas à cette forme d'urbanisation. Peut-être y a-t-il eu confusion avec ce qui est prévu dans le quartier Confluence, où une disposition de ce type est prévue dans un contexte différent.

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

La personne responsable du projet précise qu'il n'est en aucun cas prévu de construire des barres d'immeubles en bord de Seine dans le quartier Triage.

Les projets d'aménagement doivent aboutir à un épannelage urbain varié respectueux de la silhouette urbaine du quartier. Ces orientations sont traduites dans une OAP. Un protocole d'accord et une charte urbaine et paysagère sont d'ailleurs en cours de signature à cet effet avec les futurs opérateurs.

Seul le secteur UB2t permet une hauteur allant jusqu'à 21 m dans le cadre d'émergence ponctuelle du bâtiment (30 % de l'emprise au sol).

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

L'observation ne peut être retenue dans la mesure où le projet de PLU ne permet pas le type d'urbanisation critiqué.

3.1.2.10. Désertification médicale

Le PLU ne prévoit aucune mesure de lutte contre la désertification médicale.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Néant.

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

Cette question n'entre pas dans le champ de compétence du PLU. Toutefois, le PADD prévoit une orientation 3 §2.2 *Préservation et développement du pôle de service public et de santé.*

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

Cette question, pour importante qu'elle soit, ne relève pas du PLU. On notera toutefois l'existence dans le sud de la commune, du Centre hospitalier intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges.

3.2. Observations orales

Au cours d'une permanence, j'ai eu un entretien avec monsieur Christian Huot (association Les Amis de la Terre). Il avait alors souhaité me présenter Villeneuve-Saint-Georges et les principales problématiques ayant un rapport avec le PLU, mais n'avait pas formulé explicitement d'observation, se réservant de le faire par écrit ultérieurement, ce que, *in fine*, il n'a pas fait. Les principaux thèmes évoqués lors de cet entretien furent, sans garantie quant à leur absolue exactitude ni à leur exhaustivité, compte tenu des circonstances:

- *Transports collectifs: abandon, en apparence, d'un projet de pôle intermodal près de la gare, côté Seine, ainsi que d'une halte ferroviaire*

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

sur le RER D à hauteur du quartier Nord; de manière générale, absence ou insuffisance de réponse aux besoins en transports collectifs;

- Manque de concertation avec les associations sur le PLU;
- Centre-ville: quid du devenir des personnes délogées et des emplois supprimés?
- Atteinte aux zones naturelles du plateau, notamment du fait d'un nouveau gymnase;
- Report incomplet du ru d'Oly aux plans de zonage.

↳ *Éléments du dossier d'enquête*

Le dossier d'enquête ne comporte pas d'éléments précis sur ces questions

↳ *Avis de la personne responsable du projet*

La commune de Villeneuve-Saint-Georges est membre du comité de pôle gare de Villeneuve-Saint-Georges qui réunit notamment les représentants de l'État, les autorités organisatrices de transport et leurs opérateurs, et qui travaille sur plusieurs axes : optimisation de la desserte bus du pôle gare, projet d'aménagement de la gare routière Henri Dunant, projet d'aménagement de la N6, réaménagement du bâtiment voyageurs de la gare, aménagement du parking des berges de Seine.

Quant aux quartiers Nord, ils sont reliés par des lignes de bus à la gare RER D de Pompadour. Ils sont également concernés par le projet de tram-train actuellement à l'étude.

La ville de Villeneuve-Saint-Georges a organisé une concertation sur le projet de PLU et depuis n'a pas relevé de demande d'information de la part d'association.

Pour répondre à la question des personnes délogées dans le cadre de l'opération de requalification du centre-ville, la ville a mis en place une maîtrise d'œuvre urbaine et sociale à vocation relogement.

Sur le plateau, la construction du futur gymnase était déjà dans une zone urbaine au PLU de 2004. Il ne s'inscrit donc pas dans une zone naturelle.

Enfin, il est prévu la réouverture du ru d'Oly entre le square de la Mare et l'Yerres : un emplacement réservé a été créé à cet effet.

↳ *Appréciation du commissaire enquêteur*

J'ai indiqué au 3.1.2.5 comment le PLU traite des transports collectifs. En fait, les projets s'élaborent dans des instances dans lesquelles la ville n'est qu'une partie prenante parmi d'autres. Elle ne peut les traduire dans son PLU, lorsque c'est nécessaire, que lorsqu'ils sont suffisamment avancés, ce qu'elle ne maîtrise pas à elle seule. Il n'y a donc pas lieu de considérer que le PLU traite insuffisamment ce thème.

La concertation effectuée lors de l'élaboration du PLU paraît adaptée.

Les dispositions prises pour aider les personnes touchées par la requalification du centre-ville paraissent également adaptées.

Le futur gymnase n'est pas situé dans une zone naturelle du PLU en vigueur.

Le ru d'Oly n'a pas obligation à être reporté sur la totalité de son cours sur les plans de zonage.

En conséquence, il n'y a pas lieu de retenir les observations orales objet du présent chapitre.

3.3. Analyse générale

La majeure partie des observations émises porte sur :

- les objectifs de construction de logements, sur la proportion de logements collectifs prévue, notamment de logements sociaux, et, corrélativement sur le risque de dénaturation des secteurs urbains existants. Les observations portent également sur le type d'urbanisation prévu dans la seule zone à urbaniser du PLU, située dans le secteur dit de la Pologne, sur le plateau ;
- l'atteinte aux zones naturelles proches du centre-ville, notamment le parc de Beauregard.

En matière de logement, le PLU doit être compatible avec les documents supra-communaux, notamment le SDRIF et avec le PLH de la ville de Villeneuve-Saint-Georges. Il respecte les objectifs fixés par ces documents, auxquels il répond en préservant l'essentiel des zones naturelles et agricoles de la commune et en maîtrisant par des dispositions qui apparaissent appropriées la densification modérée mais indispensable des zones urbaines. En particulier, le risque d'une dénaturation du centre-ville paraît manquer de fondement. Quant à l'urbanisation du secteur de la Pologne sous forme d'habitat collectif, elle paraît également nécessaire à l'atteinte de ces objectifs et en rapport avec le projet de nouvelle ligne de transport collectif en site propre prévu dans le secteur. Une partie des gens du voyage qui occupent les terrains dans des conditions insatisfaisantes se verra proposer un relogement dans une petite zone située près du fort, ce qui paraît indispensable et justifie le prélèvement des terrains correspondants sur une ancienne zone naturelle.

La crainte que des constructions trop importantes soient réalisées dans les zones naturelles proche du centre-ville doit être tempérée par la protection dont bénéficie le Parc de Beauregard dans le cadre de l'AVAP. Pour les autres zones naturelles situées entre la rue des Sapeurs-Pompiers de Paris et la rue de la Grange, s'il est prévu quelques possibilités de construction, c'est en rapport avec l'occupation actuelle des terrains en respectant le caractère naturel de la zone.

Les observations sur les transports collectifs ignorent le fait que la commune ne maîtrise pas le développement des projets les concernant, qui sont élaborés dans ou avec d'autres organismes, et qu'elle ne peut qu'en constater l'avancement au moment où elle élabore son PLU. Les projets évoqués (pôle intermodal, gare routière, desserte des quartiers Nord...) ne sont pas assez avancés pour pouvoir trouver leur traduction dans le PLU.

Une observation porte sur le manque de prise en compte de la pollution de l'air dans l'urbanisation projetée. Or, le PLU comporte suffisamment d'améliorations pour qu'il soit préférable de l'approuver plutôt que d'en rester au PLU en vigueur.

**Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges
et création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton**

Une observation résulte probablement d'une erreur d'interprétation des documents. D'autres sont réfutables ou ne relèvent pas vraiment du PLU.

Aucune observation n'a été émise sur la création d'un périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton.

En conclusion, les observations recueillies ne font pas apparaître d'arguments susceptibles d'être retenus à l'encontre de la révision du PLU, ni de fonder des réserves ou des recommandations à son sujet. La création d'un périmètre de protection autour de la Tourelle de Valenton n'appelle, quant à elle, aucune réserve.

Fait à Vaux-le-Pénil, le 2 janvier 2016

Le commissaire enquêteur



Bernard Lucas

ANNEXES ET PIÈCES JOINTES

ANNEXES

1. Mémoire en réponse de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges aux observations du commissaire enquêteur.

PIÈCES JOINTES

1. Décision de Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun
2. Dossier d'enquête
3. Arrêté municipal 2015 – A – DAUP – n° 0018 du 2 octobre 2015 prescrivant l'enquête publique
4. Annonces parues dans les journaux
 - *Le Parisien* (édition 94) le lundi 12 octobre 2015 ;
 - *L'Humanité* le jeudi 8 octobre 2015.
 - *Le Parisien* (édition 94) le lundi 3 novembre 2015 ;
 - *L'Humanité* le lundi 2 novembre 2015.
5. Registre d'enquête publique
6. Certificat d'affichage
7. Procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales
8. Arrêté municipal 2015 – A – n° 0033 du 28 décembre 2015 portant prorogation du délai de remise du rapport du commissaire enquêteur

Révision du plan local d'urbanisme
de la commune de Villeneuve-Saint-Georges

Enquête publique

Conclusions motivées

Bernard LUCAS, commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur

Bernard LUCAS, Ingénieur en chef des travaux publics de l'État
Résidence du Château
12 allée des Hêtres
77000 Vaux-le-Pénil
+33160694913
bernard.lucas3@wanadoo.fr

Décision

Décision prise par Mme la Présidente du tribunal administratif de Melun

Date : 23 juillet 2015

N° : E15000073 / 94

Autorité organisatrice

Mme le Maire de Villeneuve-Saint-Georges

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête : arrêté municipal 2015 – A – DAUP -
n° 0018 du 2 octobre 2015

Date du document : 2 janvier 2016



CONCLUSIONS MOTIVEES

Villeneuve-Saint-Georges est une commune de 33209 habitants située à 16 km au sud de Paris. La présence d'infrastructures ferroviaires et routières marque fortement le territoire tout en assurant une bonne liaison avec la capitale. La composition de la population est caractérisée par une sur-représentation des ouvriers et des employés et une sous-représentation des catégories socio-professionnelles supérieures.

Le plan local d'urbanisme (PLU) en vigueur date de 2004. Compte tenu des évolutions législatives et règlementaires intervenues depuis, de l'entrée en vigueur de plusieurs documents supra-communaux de première importance, comme le SDRIF¹, des démarches opérationnelles engagés par la commune ou par l'EPA-ORSA² dans les domaines de l'urbanisme et de l'habitat, de l'élaboration par la commune de son PLH³, la municipalité a décidé d'engager la révision dudit PLU.

Le projet prend en compte les objectifs de construction de logements issus du PLH et des documents supra-communaux, les enjeux relatifs aux transports et ceux relatifs à la protection de l'environnement et à la valorisation du paysage. Le zonage a été remanié pour le faire mieux correspondre aux secteurs urbains composant la commune. De nouvelles orientations d'aménagement et de programmation ont été introduites. Il a fait l'objet d'une concertation dont le conseil municipal avait fixé les modalités et dont il a approuvé le bilan.

La révision du PLU nécessite une enquête publique, régie par le code de l'environnement.

Après ma désignation par Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun comme commissaire enquêteur, l'enquête a été organisée conformément aux règles en vigueur. Elle s'est déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2015. L'information du public peut être considérée comme suffisante et adaptée.

Les nombre d'observations recueillies (24) paraît faible au regard de l'importance de la taille de la commune et de la nature du projet mis à l'enquête. La plupart de ces observations émanent de conseillers municipaux.

J'ai remis au maire adjoint à l'urbanisme, représentant la personne responsable du projet, la synthèse des observations écrites et orales. Le responsable du projet m'a transmis un mémoire en réponse auxdites observations.

¹ Schéma directeur de la région Île-de-France

² Etablissement public d'aménagement Orly-Rungis Seine Amont.

³ Plan local de l'habitat

Révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges

Les observations les plus nombreuses portent sur l'augmentation de la densité, sur la proportion élevée d'habitat social, et sur les risques d'atteinte au caractère des lieux qui en résultent. Plus précisément, sont mises en cause l'atteinte au caractère du centre-ville comme de la zone pavillonnaire, l'urbanisation d'un petit secteur en zone naturelle afin d'y accueillir des gens du voyage sédentarisés, le type d'urbanisation prévu dans la seule zone à urbaniser de la commune, les possibilités de construction offertes dans certaines zones naturelles, dont le Parc de Beauregard.

En application du SDRIF, la commune doit atteindre un objectif d'augmentation de la densité humaine et des capacités d'habitat à hauteur de 15 % à l'horizon 2030. Afin de répondre à cet objectif sans réduire les zones naturelles et agricoles subsistant sur le territoire de la commune, le PLU révisé permet une densification des zones déjà urbanisées complétée par l'ouverture à l'urbanisation d'une zone déjà classée comme à urbaniser au PLU en vigueur. Le taux de logements sociaux, comme d'ailleurs les objectifs globaux de construction de logements, ne résultent pas directement du PLU mais sont issus des études du PLH communal, avec lequel le PLU doit être compatible. Il est à noter que ces objectifs répondent à la fois à l'évaluation des besoins de la population et à la nécessité de rajeunir un parc de logements trop ancien et qui tend à se dégrader.

Pour autant, le PLU comporte des dispositions suffisantes pour que ces objectifs de construction ne se réalisent pas en portant atteinte de manière excessive au caractère des zones urbaines existantes. Ceci est obtenu par les effets combinés du règlement du PLU, qui comprend des règles adaptées à la spécificité des différents quartiers, et de la protection dont bénéficient les secteurs inclus dans l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP), qui soumet ces secteurs à un règlement propre et les projets à venir à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Le centre ancien et le Parc de Beauregard bénéficient notamment de la protection découlant de leur appartenance à l'AVAP.

L'urbanisation d'une petite zone prélevée sur une ancienne zone naturelle dégradée dans le secteur de la rue des Sapeurs-Pompiers de Paris a pour but de reloger une partie des gens du voyage sédentarisés installés dans le secteur de la Pologne. La précarité et l'insalubrité de ces installations doivent être traitées et ne peuvent l'être sur place, ce qui nécessite que des possibilités de relogement soient offertes. La zone choisie est une zone naturelle dégradée, dont la surface est plus que largement compensée par la création de zones naturelles dans d'autres secteurs urbains, et qui, située en entrée de ville pourra ainsi être requalifiée.

Quant au secteur de la Pologne, la densité prévue et la réalisation d'un habitat de type collectif qu'elle implique sont nécessaires à l'atteinte des objectifs du PLH, d'autant qu'il s'agit de la seule zone importante à urbaniser.

Ces observations sur la densification et sur l'atteinte au caractère des lieux qui pourrait en résulter ne m'ont donc pas paru pouvoir être retenues.

Des observations ont été exprimées sur l'absence de propositions relatives aux transports publics. Or, la problématique des transports publics et les projets envisagés concernant la commune sont bien traités dans le rapport de présentation,

le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du quartier Triage, mais ces projets qui relèvent de maîtrises d'ouvrages autres que communales ne sont pas suffisamment avancés pour recevoir une transcription spatiale dans le PLU. Je n'ai pas retenu ces observations.

Une observation concerne la prise en compte de la qualité de l'air. Il m'a semblé que le PLU, s'il n'épuisait pas le sujet, comportait néanmoins des avancées et qu'il était préférable de l'approuver en l'état plutôt que d'en rester au PLU en vigueur.

Les autres observations ne concernent pas le PLU, ou sont mineures et n'appellent pas de recommandation ou de réserve particulière.

En définitive, le projet de révision du PLU de Villeneuve-Saint-Georges me paraît répondre de manière satisfaisante aux enjeux de cette commune, notamment en matière de maîtrise du développement urbain, d'utilisation économe des espaces naturels et agricoles, de qualité urbaine et paysagère, de satisfaction des besoins en habitat et de ceux des activités économiques et de protection des milieux naturels et des paysages.

Sur ces considérations, après avoir analysé les pièces du dossier, visité les lieux, tenu les permanences prescrites, analysé les observations recueillies et les réponses de la personne responsable du projet au procès-verbal de synthèse desdites observations que je lui avais transmis,

j'émet un avis favorable à la révision du plan local d'urbanisme de Villeneuve-Saint-Georges.

Fait à Vaux-le-Pénil, le 2 janvier 2016

Le commissaire enquêteur



Bernard Lucas

Création d'un périmètre de protection modifié autour de la Tourelle de Valenton

Enquête publique

Conclusions motivées

Bernard LUCAS, commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur

Bernard LUCAS, Ingénieur en chef des travaux publics de l'État
Résidence du Château
12 allée des Hêtres
77000 Vaux-le-Pénil
+33160694913
bernard.lucas3@wanadoo.fr

Décision

Décision prise par Mme la Présidente du tribunal administratif de Melun

Date : 23 juillet 2015

N° : E15000073 / 94

Autorité organisatrice

Mme le Maire de Villeneuve-Saint-Georges

Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête : arrêté municipal 2015 – A – DAUP -
n° 0018 du 2 octobre 2015

Date du document : 2 janvier 2016



CONCLUSIONS MOTIVÉES

Villeneuve-Saint-Georges est une commune de 33209 habitants située à 16 km au sud de Paris.

Le pavillon dit La Tourelle, situé sur la commune de Valenton, est inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques et ses abords sont protégés dans un périmètre de 500 mètres de rayon à l'intérieur duquel l'Architecte des Bâtiments de France doit être consulté sur les travaux qui y sont réalisés. Cette protection a le caractère d'une servitude d'utilité publique devant être inscrite au plan local d'urbanisme (PLU). Sur le territoire de la commune de Valenton, ce périmètre a été remplacé par un périmètre de protection modifié.

D'autres protections patrimoniales existent à Villeneuve-Saint-Georges, notamment une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine (AVAP) comprenant cinq secteurs. L'un de ces secteurs, le secteur III (Le quartier des HBM et le lotissement du foyer Villeneuvois) est proche du périmètre de protection de la Tourelle de Valenton.

L'architecte de Bâtiments de France souhaite modifier le périmètre de protection de la Tourelle de Valenton pour l'adapter aux enjeux de protection ce monument.

Le périmètre modifié exclut des secteurs protégés par le périmètre initial mais ne présentant pas de co-visibilité avec le monument historique. En revanche, il est légèrement étendu vers le sud de manière à assurer la jonction avec le périmètre de l'AVAP – secteur III.

La procédure à mettre en œuvre pour instaurer un périmètre de protection modifié est celle prévue au code du patrimoine et nécessite une enquête publique régie par le code de l'environnement.

Après ma désignation par Madame la Présidente du tribunal administratif de Melun comme commissaire enquêteur, l'enquête a été organisée conformément aux règles en vigueur. Elle s'est déroulée du 2 novembre au 2 décembre 2015, conjointement avec l'enquête relative à la révision du PLU. L'information du public peut être considérée comme suffisante et adaptée.

Aucune observation n'a été recueillie.

J'ai remis au maire adjoint à l'urbanisme la synthèse des observations écrites et orales, lesquelles se rapportaient exclusivement au PLU.

Le principal avantage présenté par le projet consiste à supprimer la consultation obligatoire de l'Architecte des Bâtiments de France en cas de travaux dans un secteur ne présentant pas d'enjeux pour la protection des monuments historiques.

Création d'un PPM autour de la Tourelle de Valenton

Cela lui permettra de recentrer son avis sur les territoires les plus sensibles et fera gagner du temps dans l'instruction des déclarations de travaux et demandes de permis de construire dans les secteurs exclus du périmètre modifié. Le secteur situé au sud du périmètre et inclus dans celui-ci est d'une taille bien plus faible que celle des secteurs retranchés. Son inclusion dans le périmètre modifié tend à améliorer la protection du monument historique avec lequel il présente une co-visibilité et établit une continuité entre ledit périmètre et celui de l'AVAP. Elle ne présente pas d'inconvénient particulier.

Sur ces considérations, après avoir analysé les pièces du dossier, visité les lieux, tenu les permanences prescrites, constaté l'absence d'observations,

j'émet un avis favorable à ce que le périmètre de protection autour de Petit Pavillon *La Tourelle*, situé sur la commune de Valenton, soit modifié.

Fait à Vaux-le-Pénil, le 2 janvier 2016

Le commissaire enquêteur



Bernard Lucas



Villeneuve
Saint Georges

Monsieur Bernard LUCAS
Résidence du Château
12 allée des Hêtres
77000 VAUX LE PENIL

Urbanisme - Aménagement
Marion CLOAREC
01.43.86.38.30

Références : IL/KR/MC

Villeneuve-Saint-Georges, le

22 DEC. 2015

BORDEREAU D'ENVOI

OBJET	PIECES JOINTES
<p>Monsieur LUCAS,</p> <p>Vous voudrez bien trouver ci-joint les réponses de la commune suite à vos observations dans le cadre de l'enquête publique sur le PLU et le PPM.</p> <p>Vous en souhaitant bonne réception.</p> <p>Bien cordialement.</p> 	<ul style="list-style-type: none"> - Réponses de la commune aux observations du commissaire enquêteur

**ENQUETE PUBLIQUE PORTANT SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DE VILLENEUVE-SAINT-GEORGES ET SUR LA CREATION D'UN PERIMETRE DE
PROTECTION MODIFIE AUTOUR DE LA TOURELLE DE VALENTON**

*Mémoire en réponse de la Ville de Villeneuve Saint Georges
aux observations du commissaire-enquêteur*

Nota : le PLU actuellement en vigueur est dénommé PLU1 et le PLU révisé est dénommé PLU2

• **REPOSE A LA REMARQUE 1.2.1 – DECLASSEMENT DES JARDINS FAMILIAUX RUE DES SAPEURS-POMPIERS**

La zone **UC2** (d'une superficie d'1,4 ha) classée auparavant en zone N4, en front du Fort de Villeneuve Saint Georges, est aujourd'hui un secteur partiellement urbanisé et déqualifié.

En accord avec les objectifs du SDRIF, ce changement de zonage a donné lieu à des compensations foncières.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricole et naturels (un des grands objectifs du SDRIF), le PLU2 développe la création d'espaces naturels à travers les redécoupages de zone, l'insertion d'outils réglementaire de protection (article L123-1-5 III° 2 du code de l'Urbanisme) et la création d'une zone agricole et de zones naturelles.

Ainsi, on peut souligner les gains d'espaces naturels par changement de zonage suivant :

- Une partie de la zone UF (zone urbaine correspondant aux zones d'activités au PLU1) donne lieu à la création d'une **zone Nzh** (dédiée aux secteurs impactés par la présence d'une zone humide) soit un gain d'espaces naturels de *4,7 hectares* ;
- La zone UN (regroupant les équipements scolaires, sportifs et de santé dans le PLU1) en front du Fort de Villeneuve Saint Georges et à proximité des jardins familiaux, devient une **zone Ne** (secteur naturel accueillant des équipements) et offre un gain d'espaces naturels d'un peu moins de *3 hectares* ;
- La zone UP (correspondant au secteur de projet situé sur le Plateau au PLU1) au nord-est du Fort devient une **zone Nj** (zone naturelle dédiée aux jardins familiaux) et englobe aujourd'hui une partie plus large des jardins, soit un gain d'espaces naturels de *2,7 hectares* ;
- Une partie des espaces de la zone UC à l'Est de la ville (qui regroupait les ensembles d'habitat collectif entre autres au PLU1) est dorénavant intégrée à la **zone Ne** en vue de préserver les espaces paysagers sur le secteur « des Tours » en prolongement du parc départemental de la Saussaie Pidoux (soit un gain d'espaces naturels d'un peu moins de *2 hectares*).

Au final par rapport au PLU1, et compte tenu de la mutation du secteur UC2, le PLU 2 propose un gain d'espaces naturels de plus de 10 hectares.

Par ailleurs, ce secteur au foncier mutable peu valorisé et aux fonctions très diversifiées (équipement public, jardins potagers, stockage, parking,...) constitue une entrée de ville présentant certains dysfonctionnements (dégradation urbaine et paysagère).

La mutation de cette zone en zone urbaine vise à reconquérir ce paysage de manière à bénéficier de son potentiel foncier et de sa situation privilégiée.

En effet et compte tenu du peu de disponibilité foncière communale, ce secteur constitue de fait une opportunité pour la commune de permettre la réinstallation, dans des conditions d'habitats adaptées et dignes, d'une partie des occupants (gens du voyage sédentarisés) du secteur de la Pologne et la réalisation de l'opération d'aménagement de la ZAC de la Pologne.

En ce sens, une orientation d'aménagement et de programmation portant spécifiquement sur ce secteur a été créée dans le PLU2.

- **REPONSE A LA REMARQUE 1.2.2 – CONSTRUCTIBILITE EN ZONE NE**

La ville de Villeneuve Saint Georges bénéficie d'une très forte présence paysagère de qualité. Le parc de la Chevrette et de Beauregard contribuent grandement à cette caractéristique.

L'un des objectifs du PADD, expression des objectifs et projets de Villeneuve Saint Georges en matière de développement économique et social mais aussi d'environnement et d'urbanisme, vise avant tout à préserver et à développer cette trame paysagère et environnementale (**orientation n°1 - Promouvoir une véritable ville jardin, ville d'eau [2.1] / orientation n°3 - Ville durable, harmonisée et éco-performante [1.3]**).

Classé au PLU2 en zone Ne, le Parc de Beauregard est un ensemble remarquable par la variété et l'abondance de la végétation qui doit nécessairement être protégé. De ce fait, l'Aire de Mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) créée par délibération du Conseil Municipal en date du 1er octobre 2013 inscrit au sein d'un **secteur protégé les parcs, le fort, les jardins familiaux et le bois Colbert (secteur 4)**.

Servitude d'utilité publique qui s'impose au PLU, les constructions qui pourront être réalisées dans le parc de Beauregard sont strictement encadrées par l'AVAP qui prévoit que "*sont autorisées les constructions suivantes : une extension du château de Beauregard (déjà réalisée), les éventuelles constructions liées au projet de restauration d'ensemble du parc, basé sur des données historiques, les équipements légers liés à l'usage touristique et culturel des lieux : panneaux ou bornes d'information, sanitaires. Ces aménagements seront simples et sobres, en relation avec le caractère paysager des lieux. Les bâtiments éventuels seront intégrés dans les dénivelés existants. Leur hauteur sera compatible avec le maintien des vues.*"

Dans ce périmètre, les travaux de construction sont soumis à autorisation qui ne peut être délivrée qu'après avis de l'Architecte des Bâtiments de France et en conformité avec les dispositions de l'AVAP.

Le PLU2 participe également à cette protection, le classement en zone Ne veille ainsi à autoriser :

- Au regard de l'occupation et l'utilisation du sol : uniquement les constructions et installations **nécessaires** à des équipements collectifs ou à des services publics, **dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière** dans l'unité foncière où elles sont implantées **et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages** (article 2.2 de la zone Ne). De plus, ce zonage est adapté à la situation puisque certaines zones Ne accueillent déjà des constructions (équipements publics).
- Au regard de l'emprise au sol des constructions : une emprise au sol des constructions fixée à un maximum de 15% soit des **constructions de faible volume**.

Cependant, le PLU2 impose des dispositions particulières pour les parcs et squares identifiés au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, outil réglementaire visant notamment à protéger des éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, en limitant ainsi à **5% de la superficie** du terrain l'emprise au sol des constructions (article 9.1.3 de la zone Ne).

- Au regard de la règle de hauteur : une hauteur maximale de 4m soit une hauteur de construction comprenant **au maximum un RDC + comble** (article 10.1.1 de la zone Ne).
- **REPONSE A LA REMARQUE 1.2.3 – ATTEINTE AU CARACTERE DU CENTRE-VILLE ET REGLES D'IMPLANTATION ET DE HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**
- *Sur l'observation relative à l'autorisation des toitures terrasses ;*

L'autorisation par le PLU2 des toitures terrasses au sein de la zone était déjà prévue au sein du PLU1 (article 10-4 de la zone UA). Ces modifications résultent de procédures antérieures (mise en compatibilité et modification) qui ont déjà fait l'objet d'enquêtes publiques.

Cependant, le PLU2 complète à ce sujet le PLU1 en soumettant à un principe de « bonne insertion dans le site » la création de toiture terrasse (article 11.4 de la zone UA : « *Les terrasses sont autorisées à la condition qu'elles fassent l'objet d'un traitement, qui, par leur volume, leurs matériaux, leurs couleurs, leur végétalisation éventuelle et l'acrotère, garantisse leur bonne insertion dans le site, y compris depuis les points de vue les plus éloignés* »), encadrant de manière plus strict le développement de tel aménagement.

- *Sur l'observation de règles d'implantation et de hauteur des constructions conduisant à une densification excessive ;*

Le SDRIF vise un besoin annuel en matière de logement estimé pour l'ensemble de la France à 500 000 logements, dont 70 000 en Ile-de-France.

Pour ce faire, le SDRIF impose une obligation de moyen en matière de densification des espaces d'habitat en tenant compte notamment de la nature de leur tissu (densité de référence) et de leur desserte.

Ainsi, le SDRIF vise dans ses objectifs de privilégier les efforts de densification en priorité sur les secteurs déjà urbanisés, bien desservis et bien équipés. De par sa proximité avec les réseaux de transport en commun et sa nature, le centre-ville correspond à un tel secteur.

Des augmentations de hauteurs sont à relever en secteur UAx2, secteur correspondant à l'îlot de la ZAC Multi site situé dans le secteur Carnot de manière à permettre une revitalisation urbaine, gage de développement du projet.

- *Sur l'observation d'une atteinte au caractère du centre-ville ;*

L'identité patrimoniale du centre-ville sera préservée.

L'objectif d'une préservation est de transformer dans l'esprit du lieu afin d'en permettre une appropriation renouvelée en accord avec les modes de vie et activités actuelles de manière à mieux revaloriser la singularité du site et ses éléments emblématiques aujourd'hui en déshérence.

A cet égard, le centre-ville restera protégé notamment par l'AVAP, co-élaborée avec l'Architecte des Bâtiments de France et fondée sur plusieurs principes issus de l'analyse fine des différents secteurs urbains, en particulier le centre ancien.

Ces principes sont :

- La préservation et le renouvellement des organisations urbaines issues de la longue histoire de Villeneuve-Saint-Georges ;
- Le respect de la logique de stratification correspondant à cette histoire ;
- La réinterprétation des équilibres morphologiques entre les espaces construits et les espaces vides (cours, venelles, jardins, etc.) ;
- L'insertion d'une architecture plus contemporaine en résonance avec ces équilibres morphologiques, mais sans écriture pittoresque et sans pastiche ;
- La valorisation des espaces intérieurs des parcelles et la création de nouveaux parcours urbains à travers les parcelles et îlots du centre ancien.

Dans ce cadre, les projets de construction seront soumis à l'accord de l'ABF lors de l'instruction des permis.

- **REPONSE A LA REMARQUE 1.2.4 – LOGEMENTS COLLECTIFS ET SOCIAUX EN NOMBRE ET PROPORTION TROP IMPORTANTS**

L'objectif majeur du projet de la ZAC de la Pologne vise à résorber l'habitat insalubre du secteur et de reconfigurer et de mettre en valeur durablement et qualitativement une entrée de ville sur le secteur du Plateau.

En ce sens, l'opération veille à proposer une offre de logements diversifiée tout en favorisant la mixité sociale. Il est ainsi prévu une répartition à part égale entre logement social et en accession (**soit 50% au maximum du programme comprendra des logements sociaux** et non pas la totalité de l'opération).

Augmenter l'offre de logements est une volonté de la ville de Villeneuve Saint Georges, inscrite dans les objectifs du PADD (**orientation n°1 – Ville territoire, ville paysage [1.2] / orientation n°2 – Ville accueillante, moderne et solidaire [1.2]**).

Il faut ainsi rappeler que le Programme Local de l'Habitat adopté en 2013 prévoit un objectif de construction validé par l'Etat de 275 logements par an, cet objectif répondant à la fois à une obligation légale et à un enjeu de société. De fait, l'opération sur la Pologne s'inscrit et participe à cet objectif du PLH.

En effet, le besoin annuel en matière de logement est estimé pour l'ensemble de la France à 500 000 logements, dont 70 000 en Ile-de-France. Or, le nombre de logements construits en France est passé au dessous de 300 000 en 2014. Les projets urbains engagés à Villeneuve Saint Georges sont en cohérence avec les objectifs régionaux du SDRIF et de l'Etat.

Le SDRIF prévoit, pour éviter l'urbanisation des espaces naturels et agricoles dans la grande couronne, de concentrer le développement de l'agglomération parisienne dans la proche couronne, et de recomposer la ville sur la ville.

A l'échelle régionale, les 70 000 nouveaux logements dont l'Etat prévoit la construction chaque année se répartissent en 35 000 pour assurer le maintien de la population actuelle, 25 000 pour accueillir les nouveaux arrivants et 10 000 pour répondre aux besoins supplémentaires liés au développement économique. La ville de Villeneuve Saint Georges est appelée à contribuer proportionnellement à son niveau de population à cet objectif.

Toutefois, si l'opération de la Pologne promeut un développement de construction important, elle entend aussi **préserver l'identité de Villeneuve Saint Georges** en maintenant un équilibre harmonieux au sein du tissu urbain existant.

Ainsi, les hauteurs des futures constructions de la Pologne veilleront à être inférieures aux constructions existantes (notamment issues de la résidence ICF [R+10], de la résidence Flaubert [R+5] ou de la résidence Saint Hubert à Valenton [R+5]) et le développement d'espaces paysagers qualitatifs participera à l'intégration de cette opération au tissu environnant.

- **REPONSE A LA REMARQUE 1.2.5 – ABSENCE DE PROPOSITIONS RELATIVES A LA CREATION D'UNE GARE ROUTIERE**

La question des transports n'entre pas dans le champ d'application réglementaire du PLU.

Cependant, cette question a été traitée au sein du PADD du PLU2 notamment à travers plusieurs orientations :

- **Orientation n°3 – Ville durable, harmonisée et éco-performante [2 – améliorer l'accessibilité et faciliter les mobilités] ;**

- *Orientation n°6 – Porte sud de la Métropole [1 – actions génériques : une ville au cœur du territoire].*

- **REPONSE A LA REMARQUE 1.2.6 – NON PRISE EN COMPTE DE LA POLLUTION DE L’AIR**

Les problèmes de la qualité de l’air à Villeneuve-Saint-Georges résultent principalement de la pollution de fond de la région parisienne et de la pollution locale d’origine routière.

Le PLU2 prend en considération la santé publique liée à la qualité de l’air à travers :

- **L’imposition d’un coefficient d’espaces verts de pleine terre et/ou de toitures végétalisées mais aussi la reprise de la règle d’implantation d’arbre à grand développement par tranche de surfaces libres de construction** : l’implantation d’espèces végétales participe à la réduction de la pollution atmosphérique par absorptions des émissions polluantes et renouvellement de l’air ;
- **Le recours aux transports en commun et aux déplacements doux** notamment en fixant des normes de stationnement minimale en fonction de surface de plancher créée (et non du nombre de logement créé) et en imposant la création de locaux de stationnement pour les vélos au sein des opérations de construction. L’objectif étant de réduire le nombre de véhicule par logement de manière à diminuer leur circulation et d’améliorer significativement la qualité de l’air (intégration des dispositions du PDUIF).

Par ailleurs et pour exemple, la question de la pollution de l’air est doré et déjà prise en compte par la ville de Villeneuve Saint Georges puisque la construction des nouveaux logements situés au 45-53 rue de Paris, conformes aux dispositions du PLU, bénéficient des nouvelles techniques constructives (notamment en terme de performance énergétique) et des avancées en matière de traitement de la qualité de l’air intérieur.

La création de coursives, éloignées des logements, évitera les effets de nuisances dues aux circulations à proximité des baies. L’épaisseur de cette interface ainsi que son traitement esthétique permettront d’offrir une réponse qualitative aux contraintes et nuisances de l’autopont. Par ailleurs, les occupants de cet ensemble immobilier seront à proximité des transports en commun leur permettant de ne pas utiliser leur voiture pour aller sur leur lieu de travail.

- *Sur l’observation de l’installation d’une usine de concassage de matériaux à proximité du quartier Nord*

L’usine de concassage de matériaux à proximité du quartier Nord de la commune s’inscrit au sein de la **zone UY** (zone urbaine dédiée à l’activité), site réservé à l’implantation d’entreprises.

L’avis favorable du Conseil Municipal à l’implantation de l’entreprise suite à l’étude d’impact a été émis sous réserve de l’application de manière stricto sensu des mesures permettant la maîtrise des impacts sur l’environnement, et par voie de conséquence sur la santé humaine, exposées dans le dossier d’enregistrement.

- REPOSE A LA REMARQUE 1.2.7 – DENSIFICATION EN ZONE UC ET UC1

Au regard des différentes règles de gabarit arrêtés au PLU2, l'objectif de la ville de Villeneuve Saint Georges a été de préserver au mieux le caractère pavillonnaire des lieux par la recherche de règles limitant la constructibilité et le développement d'opérations de type petit collectif notamment, tout en permettant l'évolution du bâti :

- Au regard des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux constructions sur une même propriété (articles 6,7 et 8 du PLU) : les règles du PLU1 ont été conservées à l'exception de la règle d'implantation par rapport aux limites séparatives pour tenir compte du parcellaire (dans le cas d'un retrait de construction ou partie de construction d'une hauteur supérieure à 3 m, le retrait doit être au moins égal à 6 m lorsque la construction crée une vue directe – article 7.1.1.2 de la zone UC).
- Au regard du coefficient d'emprise au sol des constructions (CES) :
 - En zone UC : le CES des constructions futures est identique à celui prévu au PLU1 (soit un CES au maximum fixé à 50% de la superficie du terrain – article 9.1.1 de la zone UC).
En zone UC1 : le CES a été abaissé afin de tenir compte des spécificités du tissu pavillonnaire du coteau (parcellaire en lanière) et permettre la préservation des cœurs d'ilots (soit un CES au maximum fixé à 30% de la superficie du terrain pour les constructions non impactées par un cœur d'ilot protégé et fixé à 40% de la superficie du terrain dans le cas contraire – article 9.1.2 de la zone UC).
- Au regard de la règle de hauteur (article 10 de la zone UC) : les règles du PLU1 ont été conservées (soit 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage, ou 7 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses).
- Au regard du stationnement : afin de limiter le développement de petits collectifs qui dénaturent le caractère pavillonnaire de la zone, le PLU2 fixe la réalisation de places de stationnement pour les constructions destinées à l'habitation à un minimum d'une place par logement et au-delà de 5 logements, 1,3 place de stationnement (article 12.1.1 de la zone).
- Au regard du coefficient d'espace vert (CEV) garant d'un développement des espaces libres de construction : les règles ont évolué par rapport au PLU1 :
 - En zone UC : le CEV est porté à 40% au minimum, là où il n'était que de 30% dans le PLU1 (article 13.2.1.1 de la zone UC) ;
 - En zone UC1 : le CEV opère une distinction entre parcelles impactées ou non par un cœur d'ilot protégé (article 13.2.1.2 de la zone UC) :
 - *Dans les parcelles non impactées par un cœur d'ilot protégé au minimum 25% de la surface libre des nouvelles constructions doit être traité en espace végétalisé mais selon une stricte répartition (au minimum 15% en espace végétalisé de pleine terre et au minimum 10% traité en espace végétalisé complémentaire sous la forme d'espace vert de pleine terre, d'espace vert sur dalle, de toiture végétalisée)*

- *Dans les parcelles impactées par un cœur d'îlot protégé et compte tenu de cette protection, un minimum de 15% de la surface libre doit être traité en espace végétalisé.*

- *Sur l'observation relative à l'absence de règles concernant les articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) supposés traduire une volonté de densification*

La suppression des articles 5 (taille minimale des parcelles) et 14 (coefficient d'occupation des sols) est issue de la loi n° 2014-366 du 26 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Alur).

De fait, c'est la combinaison des règles du PLU arrêté (traduisant une véritable réflexion sur les projets urbains et les spécificités de chaque zone) notamment à travers les règles de hauteur, de gabarit, de volume, d'emprise au sol ou d'implantation par rapport aux limites séparatives qui doit être examinée.

Il est également à souligner que l'article 5 n'était pas utilisé au sein du PLU1 et que l'article 14 (coefficient d'occupation des sols) s'inscrivait uniquement sur les zones UD (zone pavillonnaire) et UE (zone mixte comprenant petits collectifs, maisons individuelles, activités artisanales et commerce), ces zones ne représentant que 30% de la commune.

- **REPONSE A LA REMARQUE 1.2.8 – CONSEQUENCES DE L'INTEGRATION A LA METROPOLE DU GRAND PARIS**

La Métropole du Grand Paris (MGP) est une future intercommunalité définie par la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (loi MAPTAM).

Au 1er janvier 2016, elle regroupera les communes de Paris, des trois départements de la petite couronne (Hauts-de-Seine, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne) et plusieurs communes de grande couronne.

À compter du 1er janvier 2016, l'Etablissement Public Territorial exerce de plein droit, en lieu et place de ses communes membres, les compétences en matières :

- De Plan Local d'Urbanisme,
- De gestion des déchets ménagers et assimilés,
- De plan Climat Air Energie,
- D'assainissement et d'eau,
- De politique de la ville.

De fait, ce transfert de compétence du PLU au territoire métropolitain a été anticipé par la ville de Villeneuve Saint Georges, la procédure de révision du PLU ayant été lancée bien avant la création de la MGP par délibération du 15 décembre 2010.

- **REPONSE A LA REMARQUE 1.2.9 – TRIAGE : REALISATION DE BARRES D'IMMEUBLES EN BORD DE SEINE**

Le PLU identifie plusieurs secteurs de projet sur le quartier de Triage.

Toutefois, il n'est en aucun cas prévu de construire des "barres d'immeubles" en bord de Seine.

S'inscrivant en retrait du front de Seine, les projets d'aménagement du quartier de Triage ont pour objectif de travailler à un **épannelage urbain varié**, socle d'une nouvelle intensité urbaine synonyme d'une polarité renforcée et **permettant d'offrir des vues** sur le grand paysage tout en étant respectueux de la silhouette urbaine globale du quartier de Triage.

Ces orientations sont par ailleurs traduites dans une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), document réglementaire du PLU qui s'impose aux permis de construire (OAP Triage).

Afin d'accompagner le renouvellement du quartier de Triage en intégrant, parallèlement aux objectifs quantitatifs une dimension qualitative, un protocole d'accord garant d'un développement du quartier de Triage dans une démarche de développement durable et une **charte urbaine et paysagère** sont en cours de signature par les futurs opérateurs du quartier.

Se fondant sur six thématiques majeures : le paysage végétal, le paysage minéral, le mobilier urbain, la mise en lumière, les réseaux et les interfaces, les principaux objectifs de la charte sont les suivants :

- Le renforcement et le développement de la trame paysagère ;
- Faciliter la vie urbaine et la circulation des piétons notamment à travers la prise en compte du risque accidentogène routier et du choix du mobilier urbain ;
- Développer le cadre de vie du quartier à travers notamment des éclairages optimaux ou encore une gestion des eaux de pluie à la parcelle (principe de zéro rejet)...

Au regard du règlement du PLU2, et dans le seul secteur UB2t (secteur urbain mixte de projet dans le quartier de Triage), bien que les hauteurs de construction soient au maximum de 21 m, ce plafond n'est autorisé (et sous réserve du respect des autres dispositions relatives à la zone) que **dans le cadre « d'émergence ponctuelle » du bâtiment** (article 10.1.4 de la zone UB).

En effet, ce bonus de hauteur ne peut se faire que dans la limite d'une surface n'excédant pas 30% de l'emprise au sol, et non s'appliquer à l'ensemble de la construction (réduisant ainsi le sentiment d'urbanité).

- **REPONSE A LA REMARQUE 1.2.10 – DESERTIFICATION MEDICALE**

La question de la désertification médicale ne rentre pas dans le champ de compétence du PLU.

Toutefois, ce sujet, qui est une préoccupation majeure de la commune, est traité au moyen d'autres outils.

On notera également que le **PADD prévoit une orientation afin de préserver et développer le pôle de service public lié à la santé** duquel bénéficie la ville (**orientation n°4 – Ville attractive, ville productive, ville innovante [2.2]**).

- **REPOSE AUX REMARQUES 1.3 – OBSERVATIONS ORALES**

→ *Sur l'abandon d'un projet de pôle intermodal près de la gare, ainsi que d'une halte ferroviaire sur le RER D à hauteur du quartier Nord, de manière générale, absence ou insuffisance de réponse aux besoins en transports collectifs ;*

Pôle intermodal - gare VSG :

La commune de Villeneuve-Saint-Georges est membre du comité de pôle gare de Villeneuve-Saint-Georges (composé entre autres du STIF, de la DRIEA, du Conseil départemental du Val de Marne, de la Sncf, de RFF, de l'EPA Orsa, de la STRAV et d'Athis Car-Keolis). Celui-ci vise à mettre en place un programme d'actions sur ce pôle multimodal.

L'objectif est d'améliorer les conditions d'accès à la gare en confortant les différents reports modaux existants et la sécurité routière et piétonne.

Les axes de travail de ce comité de pôle sont les suivants :

1. **Optimisation de la desserte bus du pôle gare de Villeneuve-Saint-Georges :** l'optimisation de la desserte bus du pôle gare de Villeneuve-Saint-Georges vise à réduire le nombre de lignes en terminus au niveau de la gare sans dégrader l'offre de transport et en libérant des besoins en zone dépose/reprise et en zone de régulation.
2. **Projet d'aménagement de la gare routière Henri Dunant :** Dans le cadre de l'opération de requalification du centre ancien, les espaces publics de ce secteur (dont la gare routière Henri Dunant) vont être repensés.
3. **Projet d'aménagement de la RN6 :** Les objectifs du projet d'aménagement de la RN6 sont les suivants :
 - a. Réorganiser et fluidifier la circulation dans cette zone contrainte ;
 - b. Améliorer l'intégration de la RN6 dans le contexte urbain ;
 - c. Renforcer la sécurité des usagers du pôle intermodal ;
 - d. Faciliter la desserte de la gare SNCF par les bus.
4. **Projet issu du Schéma directeur du RER D :** La SNCF prévoit de réaménager le bâtiment voyageur et de créer une galerie couverte devant celui-ci pour que les usagers puissent attendre le bus tout en étant abrités. Le projet de la SNCF vise également à améliorer l'aspect qualitatif de l'entrée coté berges de Seine en installant la ligne de contrôle à l'extérieur.
5. **Projet d'aménagement du parking des berges de Seine :** Sous réserve de validation et de financement, le projet envisagé vise à proposer un parc de stationnement côté seine, permettant le rabattement vers la gare RER et le stationnement résident. Ce parc de stationnement proposera des emplacements destinés aux véhicules mais également des emplacements sécurisés pour les vélos. Enfin, pour accentuer l'aspect qualitatif de cet espace, une voie verte, permettant les circulations douces, est également prévue le long des berges.

Au regard du Quartier-Nord :

Actuellement les lignes de bus du réseau STRAV O1 et O2 permettent de relier le Quartier Nord à la gare RER de Pompadour.

Par ailleurs, un projet de tram-train, permettant de desservir le Quartier Nord est actuellement à l'étude.

→ *Sur le manque de concertation avec les associations sur le PLU ;*

Aucune demande d'information à l'égard du PLU émanant d'associations officiellement constituées n'est à relever par la ville de Villeneuve Saint Georges.

Par ailleurs, plusieurs réunions publiques ont été organisées, auxquelles les associations pouvaient participer.

→ *Sur la question du devenir des personnes délogées et des emplois supprimés sur le Centre-ville ;*

Une **Maitrise d'Œuvre Urbaine et Sociale** à vocation relogement (visant à trouver des solutions de logement dans le parc existant ou à produire) a été mise en place dans le cadre de l'opération de requalification du centre-ville.

→ *Sur la question d'atteinte aux zones naturelles du Plateau en raison de la construction d'un gymnase ;*

Le secteur d'implantation du futur gymnase était déjà dans une zone urbaine au PLU1 (zone UP correspondant au secteur de projet situé sur les terrains communaux du Plateau).

Dans le cadre du PLU2 cette zone a été classée en zone urbaine UB, correspondant aux zones mixtes dans leurs fonctions et leur morphologie.

Ce projet ne s'inscrit pas sur une zone naturelle.

→ *Sur la question du report incomplet du Ru d'Oly aux plans de zonage ;*

La réouverture du ru d'Oly ne concernera que la partie entre le square de la Mare et l'Yerres.

Le périmètre de l'emplacement réservé est donc exact.

REPUBLIQUE FRANCAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

23/07/2015

N° E15000073 /94

LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

VU enregistrée le 03/07/15, la lettre par laquelle le maire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges demande la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à une enquête publique unique ayant pour objet :

- les projets, d'une part, de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-Saint-Georges et, d'autre part, de création d'un périmètre de protection modifié (PPM) autour du pavillon dit "La Tourelle", implanté sur la commune de Valenton ;

VU le code de l'environnement ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Bernard LUCAS est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Monsieur Yves MONTAUBIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

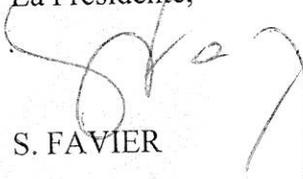
ARTICLE 3 : La commune de Villeneuve-Saint-Georges versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15 quai Anatole France, 75700 Paris 07 SP - compte n°(code IBAN : FR 92) 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à Madame le maire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, à Monsieur Bernard LUCAS, à Monsieur Yves MONTAUBIN et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Melun, le 23/07/2015.

La Présidente,


S. FAVIER

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recourée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

