



Projet de délimitation d'un secteur de
renouvellement urbain
rue des Vignes à Villeneuve-Saint-Georges
en zone C du plan d'exposition au bruit de
l'aéroport d'Orly

Pièce 1 – Notice de présentation

Table des matières

Préambule.....	4
1. Présentation du projet	7
1.1. Localisation, situation et historique du site	7
1.2. Statut et état d'occupation actuels du site	9
2. Orientations du projet.....	11
2.1. Un projet s'inscrivant dans la redynamisation en cours du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges	11
2.2. Un projet d'habitat neuf en centre-ville, à proximité des transports, des commerces et des équipements	13
2.2.1. Détails du programme et valeur ajoutée du projet.....	13
2.2.2. Techniques constructives et mesures d'isolation des logements	16
3. Présentation du projet de secteur de renouvellement urbain rue des Vignes sur la zone C du PEB 16	
3.1. Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly	16
3.2. Le projet de secteur de renouvellement urbain (SRU) des Vignes	19
3.3. Les secteurs de renouvellement urbain existants à Villeneuve-Saint-Georges	19
3.3.1. L'enjeu de permettre le renouvellement urbain sur un territoire communal contraint 20	
3.3.2. Le nombre d'habitants supplémentaires généré par le SRU rue des Vignes.....	21
3.4. La compatibilité du secteur de renouvellement urbain Rue des Vignes avec les documents d'urbanisme	22
3.4.1. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme	22
3.4.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal	26
3.4.3. Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique	27
3.4.4. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand-Paris 28	
3.4.5. Compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France.....	30
4. Procédure d'institution du secteur de renouvellement urbain de la rue des Vignes	31
4.1. L'enquête publique	31
4.1.1. Organisation de l'enquête publique	31
4.1.2. Composition du dossier d'enquête publique	32
4.1.3. Résultats de l'enquête publique et modification du projet avant approbation	32
4.1.4. Clôture du dossier.....	32

Préambule

Contexte

Le site des Vignes, faisant l'objet du présent dossier de demande de création d'un secteur de renouvellement urbain, est situé rue des Vignes, dans le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges, à 500 mètres environ (soit moins de dix minutes à pied) de la gare RER et de l'Hôtel de Ville. Il est actuellement occupé par deux principaux bâtiments désaffectés depuis plusieurs années, propriétés du Centre Hospitalier Intercommunal de Villeneuve Saint-Georges (CHIV) ; et par le Centre Municipal de Santé (CMS) Henri Dret, propriété de la Commune de Villeneuve Saint-Georges.

Sa reconquête urbaine participe de la volonté de la commune d'améliorer et de requalifier le centre-ville, par le biais de la construction de nouveaux programmes de logements qualitatifs et par l'aménagement d'espaces publics de qualité. Elle s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par le PADD, dont l'orientation 5. 3. prévoit notamment la construction de nouveaux logements dans le quartier.

Le promoteur PICHET (SCCV VILLENEUVE SAINT-GEORGES LES VIGNES, maîtrise d'œuvre IKA ARCHITECTES) porte un projet immobilier sur ce site. Il consiste à démolir les bâtiments désaffectés appartenant au CHIV ainsi que le CMS, qui ne répond pas aux normes actuelles relatives aux Etablissements Recevant du Public (ERP) et qui est de trop petite taille, afin de construire un programme d'habitation composé de trois bâtiments, doté d'un parc de stationnement, qui accueillera également un local où sera réimplanté le Centre Municipal de Santé.

Les parcelles concernées sont situées en contrebas du coteau, dans un quartier mixte composé d'habitat pavillonnaire, d'immeubles de deux à trois étages et d'établissements publics et de santé : le Collège Jules Ferry en face et l'Unité de soins longue durée du Centre Hospitalier Intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges.



Les bâtiments sont situés en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly. Cette localisation contraint les possibilités d'urbanisation du site. Le code de l'urbanisme prévoit la possibilité de délimiter des secteurs de renouvellement urbain (SRU), générant une augmentation de population, en zone C du PEB.

La création de nouveaux secteurs de renouvellement urbain, postérieurement à l'arrêt du PEB, peut être réalisée par un arrêté du Préfet. Cet arrêté est pris à la demande de l'autorité administrative compétente, et après enquête publique (voir parties 3 et 4 de la présente notice).

L'article L. 112-10-5° du code de l'urbanisme stipule que l'autorité administrative compétente pour une telle demande est l'établissement public de coopération intercommunale également compétent en matière de plan local d'urbanisme. La commune de Villeneuve-Saint-Georges étant membre depuis le 1^{er} janvier 2016 de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, compétent à partir de cette même date en matière de plan local d'urbanisme, le présent dossier est réalisé et porté par cet établissement pour le compte de la commune de Villeneuve-Saint-Georges. Dans le cadre de la coopérative de Villes, mode de gouvernance défini au sein de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le Conseil Municipal a préalablement délibéré pour se prononcer en faveur de la création de ce périmètre de renouvellement urbain et inviter l'EPT à en faire la demande auprès de la Préfète.

La présente notice constitue la pièce n°1 du dossier de demande de création du secteur de renouvellement urbain des Vignes. La liste complète des pièces du dossier de demande est la suivante :

- Pièce 1 : notice de présentation
- Pièce 2 : plans de situation du projet et cartes de contexte
- Pièce 3 : plan masse du projet
- Pièce 4 : plan de délimitation du secteur de renouvellement urbain rue des Vignes
- Pièce 5 : délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2022 et délibération du Conseil Territorial du 24 mai 2022
- Pièce 6 : extraits du code de l'urbanisme et du code de l'environnement (parties législatives et réglementaires)

Objet de la notice de présentation :

La présente notice a pour objet de présenter de manière synthétique le projet développé sur le secteur de la rue des Vignes. Elle a également pour objectifs de :

- Détailler les éléments de contexte et le périmètre du projet ;
- Justifier de l'intérêt de l'opération au regard du projet urbain développé par la commune de Villeneuve-Saint-Georges et nécessitant la création d'un secteur de renouvellement urbain sur la zone C du plan d'exposition au bruit ;
- Justifier de la compatibilité de ce projet avec les documents d'urbanisme en vigueur ;
- Présenter la procédure suivie pour l'institution du secteur de renouvellement urbain rue des Vignes en zone C du PEB.

Maître d'ouvrage du dossier et responsable du projet :

Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre
Représenté par son Président en exercice, Monsieur Michel Leprêtre
Direction Générale Adjointe du Développement et Transition Ecologique
Pôle Projets Urbains
Bâtiment Askia – 11 avenue Henri Farman - BP 748 – 94398 Orly Aérogare Cedex

Textes régissant la présente procédure :

- Code de l'urbanisme : articles L.112-9 et L. 112-10 ;
- Code de l'environnement : articles L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-46

1. Présentation du projet

1.1. Localisation, situation et historique du site

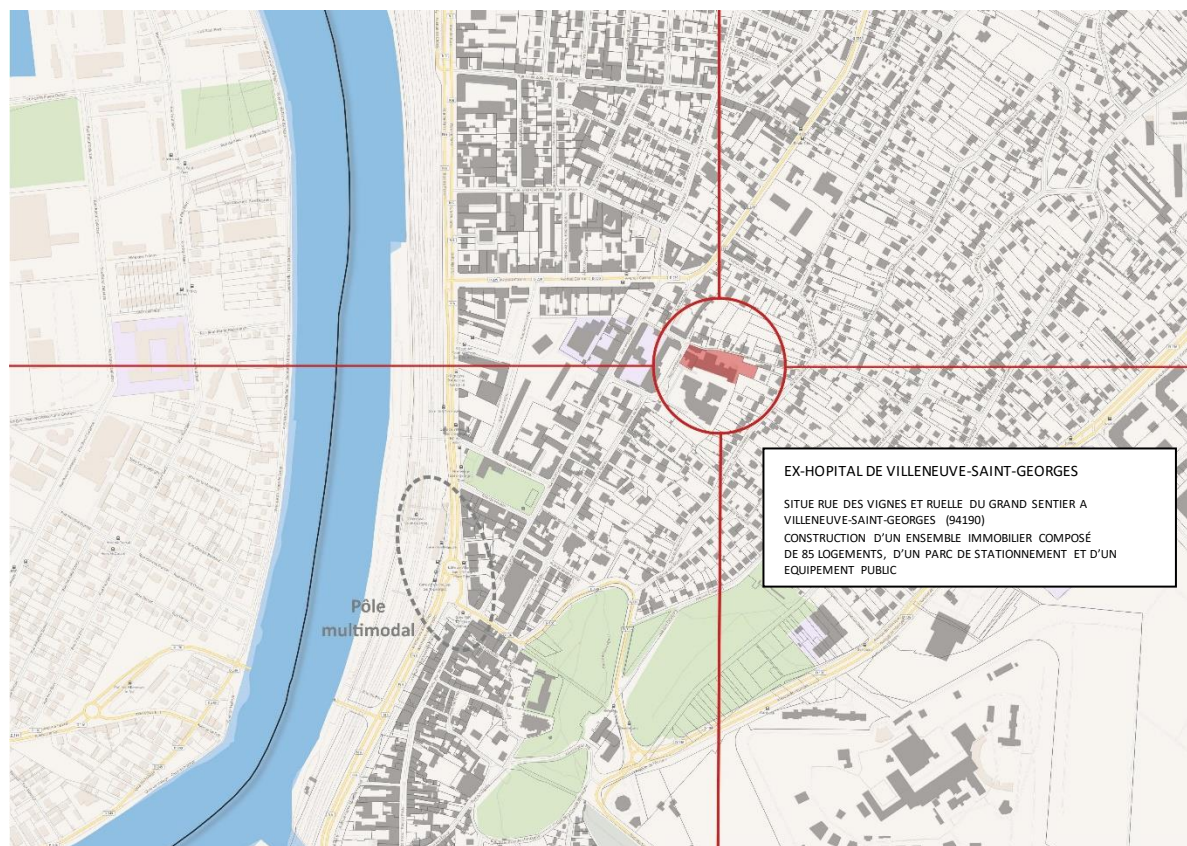
Le site du projet est localisé en centre-ville, plus précisément à environ sept minutes à pied du pôle multimodal de Villeneuve-Saint-Georges, desservant la commune par la ligne D du RER, notamment. Il est implanté sur des parcelles soumises à un important dénivelé, faisant la jonction entre le coteau et le centre-ville.

Le site est bordé par les éléments suivants :

- Au nord, par une sente piétonne, la ruelle du Grand Sentier, témoin du passé viticole de la commune, qui permet de gagner le centre-ville depuis la rue de Bellevue ;
- À l'ouest, de l'autre côté de la rue des Vignes, l'arrière du collège Jules Ferry (dont l'entrée se situe rue Henri Janin) ;
- Au sud et à l'est, par le tissu pavillonnaire des coteaux, en surplomb, composé en majeure partie de maisons et de petits collectifs.

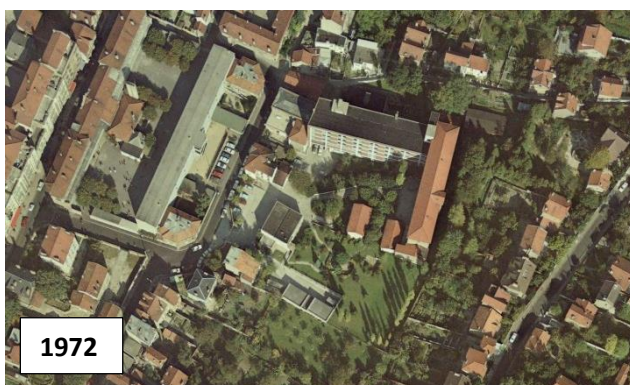
Depuis les années 1930, le site accueille des activités hospitalières ou connexes (maison de retraite, hébergement de personnel hospitalier).

Plan de situation



Source : EPT Grand-Orly Seine Bièvre, 2022

Evolution du site de la rue des Vignes



Source : IGN (<https://remonterletemps.ign.fr/>)

Evolutions principales et occupation des bâtiments sur le site :

- Création de l'hôpital de Villeneuve-Saint-Georges vers 1930 et extension vers 1935 (les trois petits bâtiments et le bâtiment principal à l'Est de la parcelle visible depuis 1933),
- Entre 1956 et 1961 : démolition des trois petits bâtiments et construction d'un immeuble au Nord de la parcelle. Ce bâtiment comptabilisait 87 chambres en R+4 (3 000 m² environ),
- Vers 1970, à l'ouverture du nouvel hôpital, l'ensemble devient une maison de retraite,
- 1994 : construction de l'Unité de soins longue durée du CHIV au Sud de la parcelle, après démolition partielle du bâtiment historique de l'hôpital. L'extrémité de ce bâtiment est conservée et restructurée en 15 studios d'hébergement pour infirmières.

Le Centre Municipal de Santé Henri Dret :

Le centre municipal de santé Henri Dret est un équipement public qui répond aux besoins de habitants de la commune en offre de soin de proximité. Il accueille 7 généralistes, 4 infirmiers, et plusieurs spécialités (gynécologie, ORL, dentistes) et garantit une offre de soins aux plus précaires via la pratique de tarifs conventionnés et la prise en charge des titulaires de la CMU, l'AME et la CSS.

Cette offre médicale est d'autant plus nécessaire que l'Agence Régionale de Santé classe la ville de Villeneuve Saint-Georges en « Zone d'Intervention Prioritaire » correspondant aux territoires les plus carencés en offre de médecine libérale (article L. 1434-4 du code de la santé publique).

Les locaux actuels du Centre Municipal de Santé, outre le fait qu'ils soient de trop petite taille, ne sont pas adaptés aux normes des Etablissements Recevant du Public et ainsi ne permettent pas d'accueillir les habitants dans les conditions exigées par la réglementation. Dans le cadre du projet, de nouveaux locaux, aux normes, seront restitués à la Ville.

Ainsi, l'Agence Régionale de Santé a indiqué qu'elle soutiendrait un projet de reconstruction du CMS (bâtiment neuf) par l'octroi d'une subvention, tandis qu'un projet de réhabilitation ne serait pas éligible.

1.2. Statut et état d'occupation actuels du site

Le projet concerne deux parcelles, cadastrées AO 0281 et AO 0403 :

- La parcelle n°000 AO 281 d'une contenance de 8 137 m² est la propriété du CHIV, Centre Hospitalier Intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges. Son occupation actuelle est la suivante :
 - Au nord, la partie désaffectée, faisant l'objet de la présente demande de délimitation d'un SRU, où sont implantés les bâtiments de l'ancien hôpital, aujourd'hui inoccupés, et un transformateur électrique qui n'est plus opérationnel ;
 - Au sud, la partie en fonctionnement où se trouve l'Unité de soins longue durée, gérée par le Centre Hospitalier Intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges depuis 1994.

Le CHIV est également propriétaire de trois parcelles contigües, non bâties, cadastrées AO 498, AO 518 et AO 520.

- La parcelle n°000 AO 403 d'une contenance de 360m², est la propriété de la commune de Villeneuve-Saint-Georges. Elle accueille le Centre Municipal de Santé Henri Dret.

Le projet de construction de nouveaux bâtiments d'habitation concerne la partie nord de la parcelle AO 0281 actuellement inoccupée, ainsi que la parcelle AO 403. Il implique la démolition des trois bâtiments désaffectés et du transformateur électrique, ainsi que la démolition du CMS en vue de sa réimplantation en rez-de-chaussée du programme.

L'emprise du projet est d'environ 2 850m².

La parcelle AO 0281 sera divisée en deux à l'issue du projet, le CHIV restant propriétaire du foncier sur lequel est implanté l'Unité de Soins Longue Durée.



Date d'impression
09/02/2022

Projet de délimitation de périmètre SRU rue des Vignes

Parcelles AO 0281 et AO 0403



Parcelles concernées

Emprise du projet
2 850m²

1 - Centre Municipal de Santé

2 - Unité de soins longue durée

3 - Transformateur électrique
désaffecté

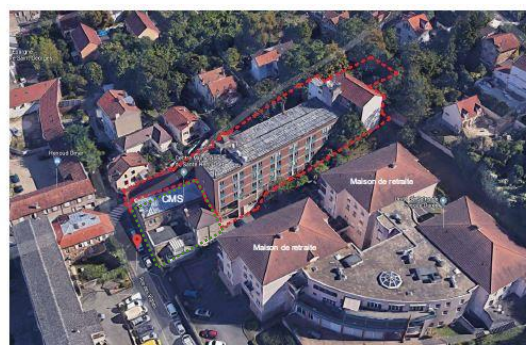
4 - Ancien Hôpital puis maison de
retraite (87 chambres), désaffecté

5 - Ancien Hôpital puis hébergement
pour infirmières (15 studios),
désaffecté

Source : EPT Grand-Orly Seine Bièvre, 2022



Vues depuis la rue des vignes



Vues aériennes



Vues aériennes et vues depuis la rue (source : google street view / google earth)

2. Orientations du projet

2.1. Un projet s'inscrivant dans la redynamisation en cours du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges

En 2010, le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges a été lauréat du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Signée en 2011 et avenantée en 2014 et 2018, la convention de mise en œuvre du PNRQAD a permis de dégager des financements pour des projets visant notamment la requalification des bâtis les plus dégradés, la réhabilitation de logements en copropriétés et de logements sociaux, la redynamisation économique et commerciale et l'aménagement urbain. Il s'agit d'un projet multi-partenarial qui associe l'ANRU*, l'ANAH*, la Caisse des Dépôts*, les services de l'Etat*, le Département du Val de Marne*, plusieurs bailleurs sociaux (Action Logement*, Immobilière 3F, Valophis, ICF Habitat), la Ville de Villeneuve-Saint-Georges* et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre*. L'Etablissement Public d'Aménagement Orly-Rungis Seine Amont* (Grand Paris Aménagement) assure la maîtrise d'ouvrage du projet (ZAC et DC2I) et la maîtrise foncière est réalisée avec le soutien du SAF94 et de l'EPFIF.

Dans le cadre de ce dispositif, plusieurs outils opérationnels ont été mis en place afin d'amorcer des actions de résorption de l'habitat insalubre et de développement d'une offre diversifiée de logements neufs et de qualité : une opération programmée de l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), un dispositif coordonné d'intervention immobilières (DCII), une opération de restauration immobilière (ORI) et une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) multisite.

Cette ZAC prévoit la construction d'environ 535 nouveaux logements (930 habitants environ), pour moitié des logements sociaux ; d'une résidence étudiante de 250 chambres ; ainsi que 5 500m² de commerces/activités et 1 500m² d'équipement public. Ces opérations, qui pour certaines ont été déjà été livrées et qui s'échelonneront jusqu'en 2027, se concentrent pour partie autour de la rue de Paris, au sud du centre-ville.

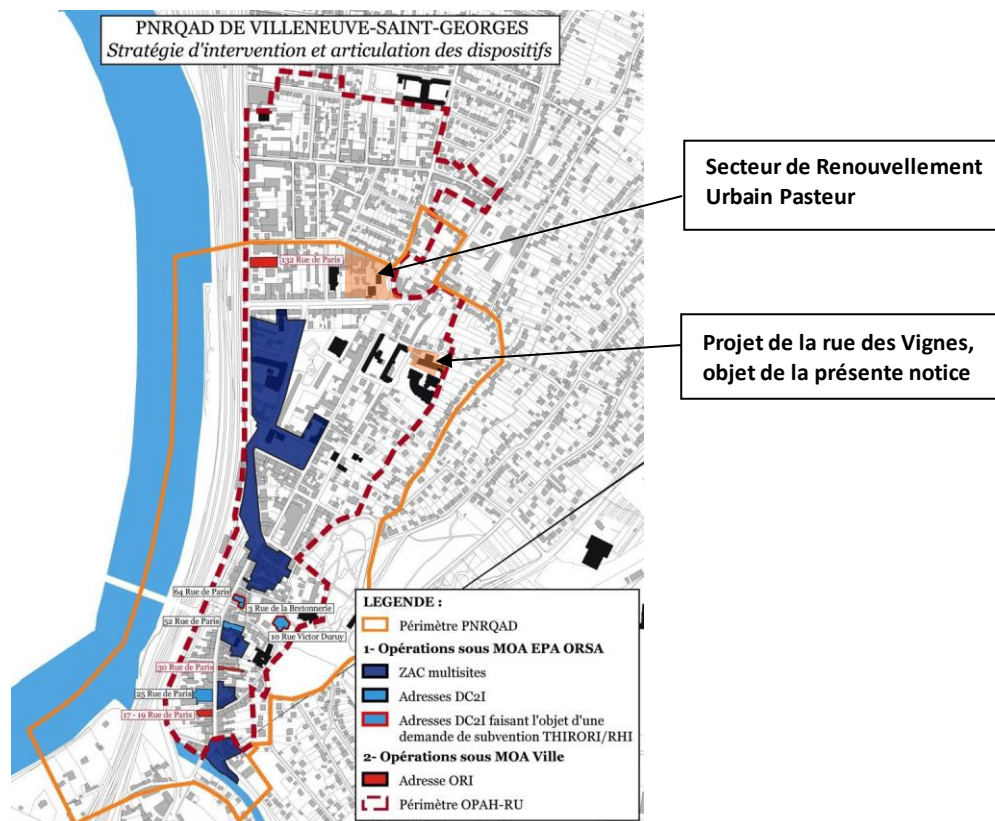
Depuis le lancement de la convention, la programmation des projets a connu des évolutions. Sur l'ensemble du centre-ville, le nombre de logements prévu a diminué (-10% environ dans la ZAC). Dans l'ensemble des programmes, une attention particulière est apportée à la qualité architecturale et l'insertion urbaine (travail étroit avec l'Architecte des Bâtiments de France) et à la qualité de l'habitat.

Le projet de redynamisation est fortement porté par la Ville et ses partenaires, en particulier la DRIHL, l'ANRU et l'ANAH. En 2021, à la suite de plusieurs visites ministérielles, des subventions complémentaires ont été accordées afin de permettre de débloquer des situations complexes.

C'est avec la volonté d'accompagner et de poursuivre cette dynamique de projets vers le nord du centre-ville, que la Ville de Villeneuve-Saint-Georges s'est engagée dans deux projets de constructions de logements neufs : l'opération « Pasteur » portée par Aigo Promotion, à l'angle de l'avenue Carnot et de la rue Pasteur, qui prévoit 125 logements (dont 28 logements sociaux) et le projet de la rue des Vignes, prévoyant 85 logements, et faisant l'objet de la présente notice de présentation.

*Signataires de la convention PNRQAD

Projets de requalification dans le centre-ville : articulation des projets et des dispositifs



Source : convention PNRQAD

Bilan des arrêtés SRU en centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges

Secteurs de Renouvellement Urbain	Date de l'arrêté de création	Nombre de logements prévus initialement	Nombre de logements réalisés en septembre 2023	Logements restant à réaliser
ZAC multisite du centre-ville et 45-53 ter rue de Paris	20 février 2012	535	90	282*
Projet Pasteur (Aigo promotion)	13 avril 2018	125	47	78
Projet des Vignes	/	/	/	85
		660	137	445

*avec actualisation de la programmation de la ZAC

2.2. Un projet d'habitat neuf en centre-ville, à proximité des transports, des commerces et des équipements

2.2.1. Détails du programme et valeur ajoutée du projet

Le projet de la rue des Vignes, est porté par le promoteur Pichet et le groupe IN'LI. Dans la logique de la redynamisation du centre-ville, il doit permettre le renouvellement de la partie de la parcelle du CHIV restée à l'abandon depuis la désaffectation des bâtiments de l'ancien hôpital. Ces bâtiments vides font parfois l'objet de squat.

Il consiste en la construction de trois bâtiments d'habitation proposant 85 logements, répartis comme suit :

- Bâtiment A : 16 logements et un équipement public
- Bâtiments B : 36 logements
- Bâtiment C : 33 logements

Il s'agira de Logements Locatifs Intermédiaires gérés par IN'LI, qui seront destinés au personnel soignant en lien avec la forte présence d'infrastructures de santé aux abords du site et dans la commune de manière générale.

Un parc de stationnement sous-terrain de 34 places et un parking deux-roues desserviront les logements.

Le projet va également permettre la requalification des espaces publics à proximité des nouveaux bâtiments d'habitation. En effet, il est bordé au nord par la ruelle du Grand Sentier, voie publique qui suit la pente du coteau d'est en ouest. Le projet permettra d'élargir la ruelle au carrefour avec la rue des Vignes, améliorant les circulations piétonnes et la visibilité sur ce site proche de plusieurs équipements (collège, établissement hospitalier) et qui permet aux habitants du coteau de se rendre à pied à la gare ou en centre-ville.

Enfin, la démolition de l'actuel Centre Municipal de Santé et sa réimplantation au rez-de-chaussée et R+1 du programme de logement (environ 600m²), permettra d'améliorer grandement les conditions d'accueil des publics au sein de cet équipement municipal essentiel dans le maillage de l'offre de santé de la Ville. Cette restructuration du CMS est permise par l'équilibre global de l'opération.

Répartition prévisionnelle des logements par typologie

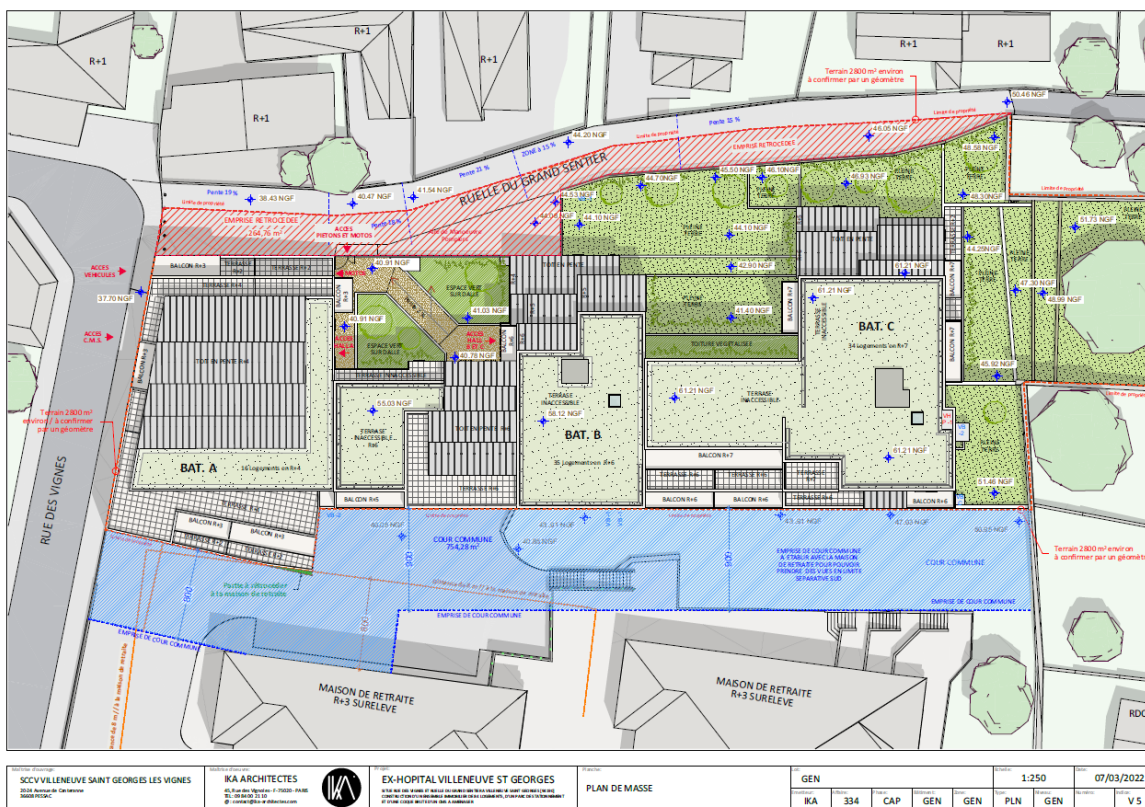
	T1	T2	T3	T4	Total général
Bâtiment A	1	3	7	5	16
R+1	1		1	1	3
R+2		1	3	1	5
R+3		1	3	1	5
R+4		1		2	3
Bâtiment B		18	13	5	36
R+1		3		1	4
R+2		3	3	1	7
R+3		3	3	1	7
R+4		3	3	1	7
R+5		4	3		7
R+6		2	1	1	4
Bâtiment C	3	19	5	6	33
R+2	2	2		1	5
R+3		4	1	1	6
R+4		4	1	1	6
R+5		4	1	1	6
R+6		3	1	1	5
R+7	1	2	1	1	5
Total	4	40	25	16	85

Le projet architectural et urbain porte les objectifs suivants :

- Une insertion urbaine fine, dans un tissu composé d'équipements mais aussi de petits collectifs et de pavillons ;
- Une implantation sur une emprise foncière contrainte, entre la ruelle du Grand Sentier et l'Unité de Soins du CHIV, et dont le dénivelé est important (point le plus haut : 54,7 mètres, point le plus bas : 37,7 mètres) ;
- La requalification de l'accroche de la ruelle du Grand Sentier depuis la rue des Vignes aujourd'hui plutôt confidentielle en venant du centre-ville notamment ;
- L'élargissement de la sente piétonne, au droit du projet, et par là, une certaine amélioration des cheminements doux, notamment des élèves vers le collège ;
- La préservation de vues depuis le coteau vers le centre-ville.

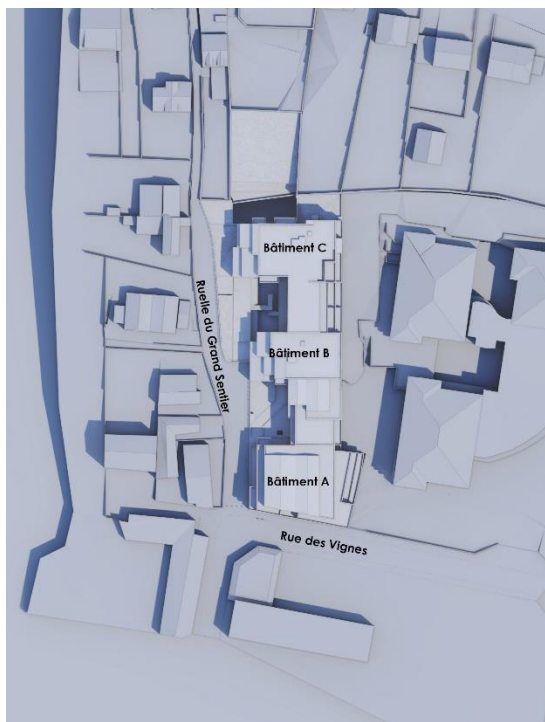
Les surfaces du projet à l'étape de l'esquisse :

- Parcelle du CHIV : 8 137m²
- Emprise foncière du projet : 2 850 m²
- Superficie des espaces verts de pleine terre : 356 m²
- Superficie des espaces verts sur dalle : 41 m²
- Superficie des toitures terrasses inaccessibles végétalisées : 206 m²

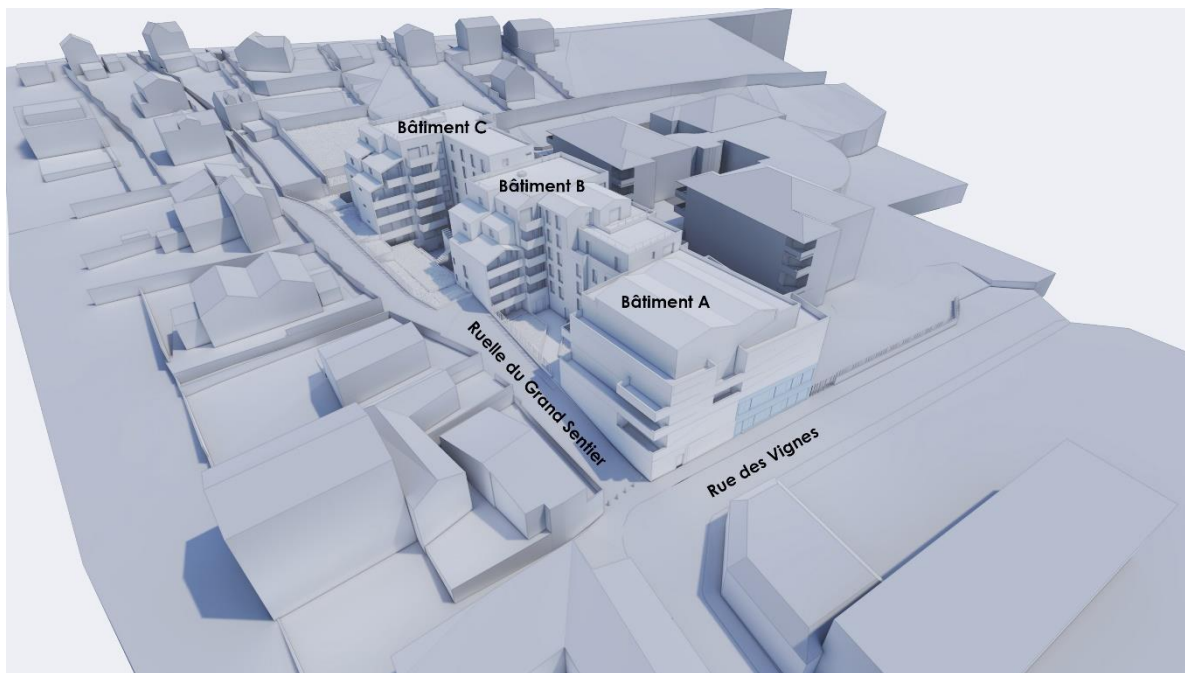


Plan de masse du projet – mars 2022 (également annexé au dossier)

Plan masse du projet en phase Esquisse – Maîtrise d'œuvre IKA Architectes



Vue du projet depuis la rue des Vignes **Maîtrise d'œuvre IKA Architectes**



2.2.2. Techniques constructives et mesures d'isolation des logements

En zone d'exposition au bruit, la réglementation relative aux normes acoustiques applicable a été définie par arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit (modifié par arrêté du 23 juillet 2013), et en particulier pour les aérodromes, par l'article 8 de ce décret. Ainsi, en zone C du PEB, l'isolement acoustique minimum pondéré vis-à-vis de l'espace extérieur est de 35dB.

Le projet intègre ces contraintes réglementaires. Les façades seront constituées d'une structure en béton, d'une isolation par l'intérieur et de baies en PVC.

Une étude acoustique commanditée par le maître d'ouvrage (réalisée par le bureau d'étude LASA) a confirmé des mesures d'affaiblissement de 35db sur l'ensemble des façades.

3. Présentation du projet de secteur de renouvellement urbain rue des Vignes sur la zone C du PEB

3.1. Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly

Le plan d'exposition au bruit (PEB) a pour objet de délimiter des zones de bruit auxquelles sont exposés les riverains des aérodromes et dans lesquelles la constructibilité est limitée. Le PEB vise ainsi à limiter l'exposition au bruit des riverains en maîtrisant l'urbanisation aux abords des infrastructures aéroportuaires. Le PEB distingue trois zones de bruit :

- Zones A à B : zones de bruit « fort »
- Zone C : zone de bruit « modéré »

Ces zones constituent des servitudes d'utilité publique encadrant et limitant le droit à construire des parcelles qui y sont soumises. Les prescriptions réglementaires d'urbanisme applicables à chacune des zones de bruit définies figurent à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme et visent essentiellement à interdire les possibilités de construction de nouveaux logements dans les zones A et B, et à les limiter en zone C.

Les prescriptions de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme interdisent, par principe, dans les zones délimitées par les PEB, l'extension de l'urbanisation et la création d'équipements publics lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances dues au bruit. Néanmoins, à cette interdiction, l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme apporte quelques tempéraments qui varient en fonction de la nature des projets et du type de projets. S'agissant des constructions nouvelles à usage d'habitation, trois exceptions sont ainsi délimitées (L. 112-10-1°). Pour ce qui est de l'habitat existant (L. 112-10-2°), les opérations de réhabilitation, de reconstruction ou d'extension des constructions existantes sont autorisées en zones A et B à la condition qu'elles n'entraînent pas un accroissement d'accueil des habitants exposés aux nuisances.

Enfin, dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter **des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants**, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées (L. 112-10-5°). Dans ces secteurs de renouvellement urbain, une augmentation de la capacité de logements et de la population est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative (L. 112-9). Cette possibilité d'augmenter la population dans les secteurs de

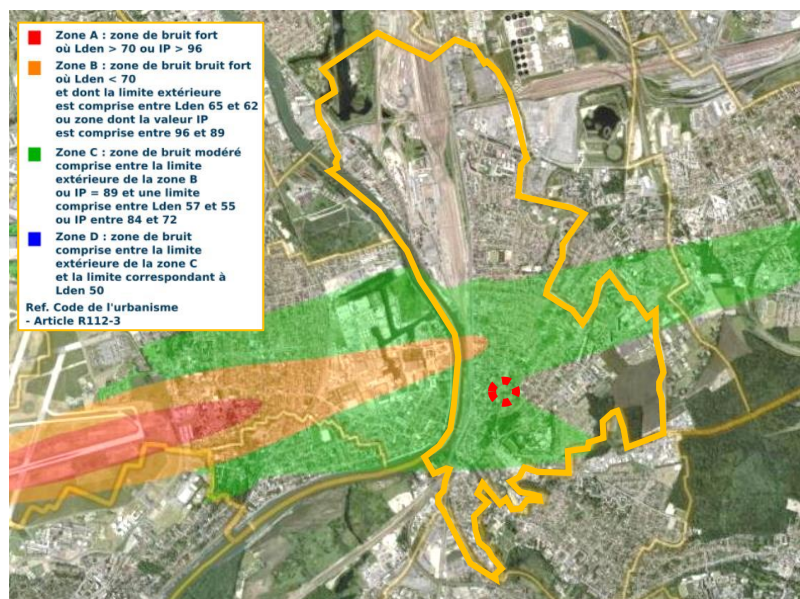
renouvellement urbain est ouverte pour certains aérodrômes dont les créneaux horaires attribuables sont réglementés (article L 112-9), ce qui est le cas de l'aéroport d'Orly.

Le secteur de renouvellement urbain peut avoir été inscrit dans le Plan de Prévention du Bruit dès l'origine (au moment de son arrêt) ou **il peut être créé a posteriori par l'autorité administrative compétente de l'Etat (Préfet) sur demande de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'urbanisme**. Le cas échéant, **le Préfet crée le secteur de renouvellement après enquête publique réalisée conformément aux stipulations du Code de l'Environnement.**

Le PEB de l'aéroport d'Orly a été rendu public le 3 septembre 1975 par arrêté interpréfectoral (Val-de-Marne et Essonne). Par arrêté en date du 21 décembre 2012, les Préfets du Val-de-Marne et de l'Essonne approuvaient la révision du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly. Le PEB de l'aéroport d'Orly intégrait originellement quatre secteurs de renouvellement urbain (à Orly, Choisy-le-Roi et Athis-Mons).

La création d'un nouveau secteur de renouvellement urbain sur le secteur des Vignes nécessite donc a mise en œuvre d'une procédure de création (voir partie 4 du présent document).

Le plan de gêne sonore (PGS) de l'aéroport d'Orly² comprend quant à lui 3 zones de bruit. Il a été révisé par arrêté interpréfectoral du 30 décembre 2013. Le projet rue des Vignes est concerné par la zone 3 (verte) qui est la moins bruyante.



Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly de 2012



Le plan de gêne sonore de l'aéroport d'Orly de 2013

Source : <http://www.geoportail.gouv.fr>

² Le plan de gêne sonore est un document cartographique permettant de délimiter l'éligibilité géographique des bénéficiaires de l'aide à l'insonorisation des locaux des riverains d'aérodromes. Il détermine des zones de bruit, de la zone I où la gêne est considérée comme très forte, à la zone III où la gêne est considérée comme plus modérée.

3.2. Le projet de secteur de renouvellement urbain (SRU) des Vignes

3.3. Les secteurs de renouvellement urbain existants à Villeneuve-Saint-Georges

Depuis la révision du PEB de l'aéroport d'Orly en 2012, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges a déjà eu recours à la procédure de création de périmètres de renouvellement urbain, qui a abouti à la création, par arrêtés préfectoraux et après enquête publique, de deux secteurs de renouvellement urbain (SRU) sur la zone C du PEB, situés en centre-ville :

- Le SRU de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisite du centre-ville et de l'îlot 45-53 ter Rue de Paris, créé par arrêté préfectoral en date du 21 décembre 2011, autorisant une augmentation de la capacité de logements en zone C à 535 unités, soit l'équivalent de 929 habitants supplémentaires ;
- Le SRU Pasteur situé en centre-ville, créé par arrêté préfectoral en date du 13 avril 2018, autorisant une augmentation de la capacité de logements en zone C à 125 unités, soit l'équivalent de 305 habitants supplémentaires.

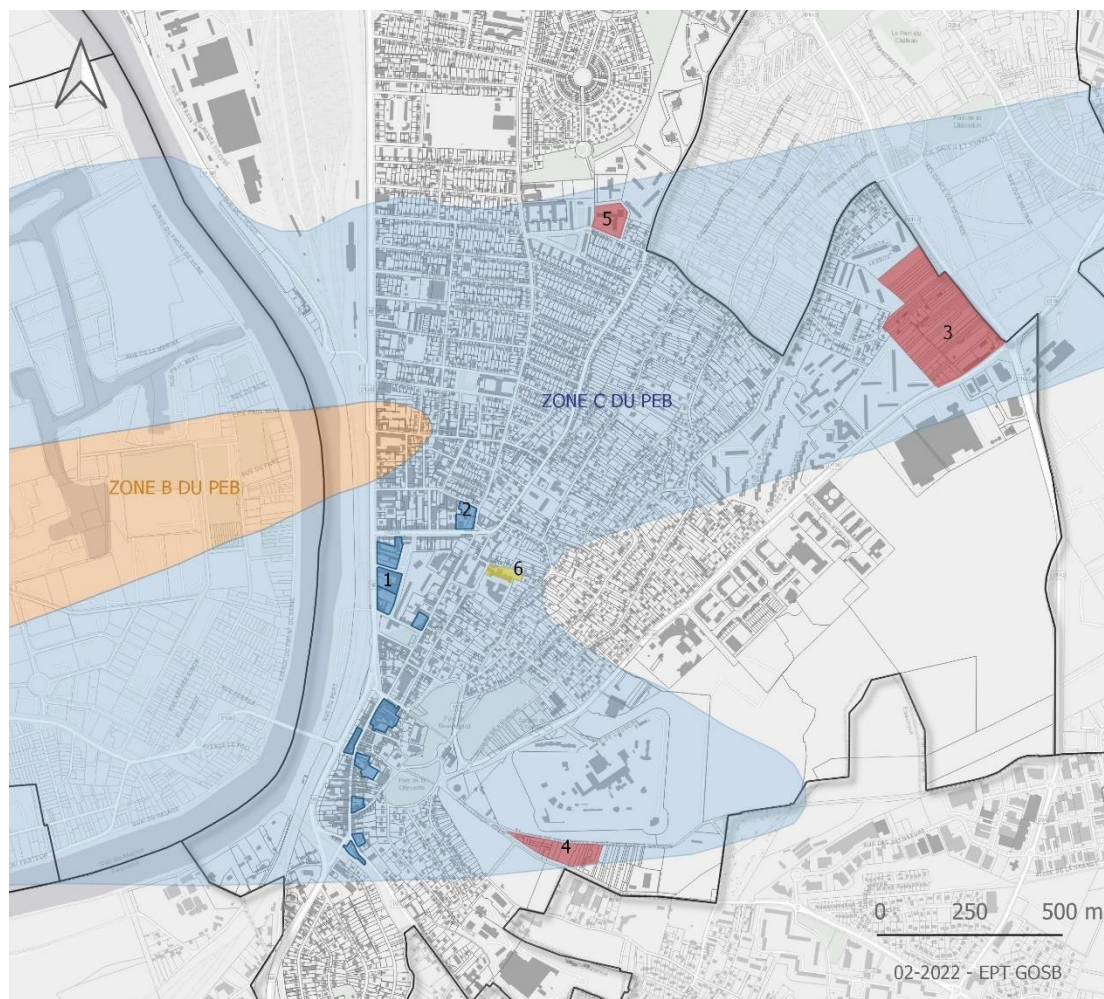
Concomitamment à la demande faite en 2016 pour le SRU Pasteur, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a sollicité les services préfectoraux pour la création de trois autres secteurs de renouvellement urbain en zone C du PEB, tous situés en dehors du centre-ville :

- La ZAC de la Pologne,
- Le projet d'habitat adapté rue des Sapeurs-Pompiers de Paris,
- Le secteur dit "Accueil 1".

En mars 2017, l'Etat a émis un avis favorable concernant la création des secteurs de renouvellement urbain dits « Pasteur » et « rue des Sapeurs-Pompiers » ; en revanche, un refus a été opposé aux projets de SRU « Pologne » et « Accueil 1 » justifié par un besoin d'études complémentaires afin de mieux articuler le développement de ces secteurs avec d'autres projets urbains portés par la Ville. Le secteur « rue des Sapeurs-Pompiers » n'a pas été mis en œuvre.

Une carte ci-après, représente l'ensemble des secteurs de renouvellement urbain de la commune (SRU déjà existants, SRU dont la création a été demandée fin 2016 et le SRU rue des Vignes, objet de la présente notice).

Carte des Secteurs de Renouvellement Urbain à Villeneuve-Saint-Georges



- SRU créés par arrêté préfectoral :
 1. Dans la ZAC multisite centre-ville : secteurs Carnot-Dazeville-Janin, 46-52 Rue de Paris, Place du Lavoir, Orangerie-Pont de l'Yerres et, en dehors de la ZAC multisite, secteur 45-53 ter Rue de Paris (2011)
 2. Secteur « Pasteur » (2018)
- SRU ayant fait l'objet d'une demande de création par l'EPT en 2016
 3. ZAC de la Pologne (demande non accordée)
 4. Rue des Sapeurs Pompier de Paris
 5. Secteur de l'Accueil (demande non accordée)
- SRU faisant l'objet de la présente demande de création d'un périmètre de renouvellement urbain :
 6. Secteur des Vignes

Source : EPT Grand-Orly Seine Bièvre, 2022

3.3.1. L'enjeu de permettre le renouvellement urbain sur un territoire communal contraint

Le territoire de la commune est marqué par de nombreuses contraintes géographiques :

- La présence d'infrastructures routières et ferroviaires (dont notamment la RN6 et la voie ferrée de la ligne D du RER)
- La proximité de l'aéroport d'Orly

- La Seine, l'Yerres et le relief : une majeure partie du territoire est classé en zone inondable et une autre partie est concernée par le risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Ces infrastructures et cette géographie naturelle grèvent le territoire de servitudes et de contraintes réglementaires, dont les principales sont :

- Le Plan d'Exposition aux Bruits de l'aéroport d'Orly
- Le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine et de la Marne
- Le Plan de Prévention du Risque des Mouvements de Terrain

Villeneuve-Saint-Georges comporte pourtant des secteurs identifiés comme zone à densifier du fait, notamment, de son offre importante en transport en commun. La gare de Villeneuve-Saint-Georges est un pôle multimodal desservi par la ligne D du RER, 11 lignes de bus et 3 bus de nuit.

A noter que le Programme Local de l'Habitat de la commune, approuvé en 2013, portait un objectif (entre 2013 et 2021) de construction de 275 logements par an, dont 125 locatifs sociaux neufs et 150 autres en accession (dont 45 en accession maîtrisée et 105 en accession libre).

C'est dans ce cadre, que la Ville de Villeneuve-Saint-Georges souhaite le renouvellement de la partie désaffectée de la parcelle appartenant au CHIV, située à 7 minutes à pied de la gare, afin de poursuivre la redynamisation de son centre-ville et de répondre aux objectifs en termes de constructions de logements, tout en tenant compte des contraintes urbaines et réglementaires.

Ce projet étant en zone C du PEB, la Ville a sollicité l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour la création d'un secteur de renouvellement urbain complémentaire en centre-ville sur la rue des Vignes, seul outil permettant actuellement et de façon mesurée la construction de logements supplémentaires en zone C et ainsi la reconstruction de la ville sur la ville.

3.3.2. Le nombre d'habitants supplémentaires généré par le SRU rue des Vignes

La création d'un secteur de renouvellement urbain rue des Vignes autoriserait, conformément au règlement d'urbanisme du plan local d'urbanisme approuvé en 2016, la construction maximale de 85 logements.

Depuis 1968, on constatait un léger desserrement des ménages (c'est-à-dire une réduction du nombre moyen d'occupants par logement), résultant d'une décohabitation³ croissante. Les chiffres de 2013 et 2018 indiquent un ralentissement de cette tendance, qui pourrait indiquer des difficultés à décohabiter pour des raisons économiques et/ou de manque de logement adéquat.

Evolutions populations et nombre de logements à Villeneuve-St-Georges (données INSEE)

	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013	2018
Population municipale	30 467	31 664	28 119	26 952	28 361	30 820	32 575	34 607
Nombre de logements	10 630	11 514	11 092	11 050	12 084	12 461	13 352	13 739
Taille moyenne des ménages	2,96	2,81	2,62	2,53	2,57	2,57	2,58	2,66

Ainsi, l'occupation moyenne d'un logement étant de 2,66 personnes par logement en 2018 (données INSEE 2021), la construction de 85 logements rue des Vignes représente l'équivalent d'environ 226 habitants supplémentaires. Au vu de la composition des logements (répartition par typologie), le

³ Moment où une personne quitte un ménage pour en former un autre. La décohabitation peut concerner un jeune qui quitte le domicile de ses parents pour habiter de façon indépendante ou être consécutive à la séparation d'un couple (éclatement familial).

groupe PICHET qui porte le projet a des projections très similaires, puisqu'il estime que le programme représente environ 220 habitants supplémentaires.

Le projet rue des Vignes s'inscrit dans l'objectif plus global de la redynamisation et du renouvellement du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges. Il est vecteur d'amélioration du cadre de vie, du fait du remplacement de bâtiments désaffectés par des bâtiments neufs et des espaces publics qualitatifs, et d'amélioration des conditions de logements au sein de la commune.

Précisons que l'opération de construction de logements groupés, autorisée par le secteur de renouvellement urbain à créer rue des Vignes, devra respecter les prescriptions en matière d'isolation phonique telles que le prévoit déjà le code de l'urbanisme dans ses articles relatifs au plan d'exposition au bruit. C'est dans le cadre du permis de construire que sera contrôlé le respect de ces prescriptions.

3.4. La compatibilité du secteur de renouvellement urbain Rue des Vignes avec les documents d'urbanisme

Le plan d'exposition au bruit est un document d'urbanisme. A ce titre les projets urbains qui nécessitent une modification de ce dernier par la création de secteurs de renouvellement urbain sur la zone C doivent être compatibles avec le document d'urbanisme local : le plan local d'urbanisme (PLU). Ils s'inscrivent aussi dans des documents supra-communaux comme le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), avec lequel le PLU doit être compatible.

3.4.1. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme

Le plan local d'urbanisme a été approuvé par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre 28 juin 2016. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée par le Conseil Territorial le 8 octobre 2019. Cette modification avait pour enjeu de permettre la réalisation de projets d'équipements publics de scolarisation et d'accueil de la petite enfance au quartier Triage ; elle a eu pour conséquence une modification mineure de zonage sur les emprises de ces équipements. Elle ne concerne donc pas le projet de secteur de renouvellement urbain de la Rue des Vignes. L'emprise foncière du projet de SRU est classée en zone UA1 au PLU. Cette zone correspond aux quartiers du centre-ville historique et à ceux du centre-ville élargi vers le nord. Le secteur UA1 correspond au centre urbain plus récent. Si elle n'est pas identifiée en secteur de projet (comme le sont par exemple, le quartier Triage ou la ZAC du centre-ville), le règlement d'urbanisme de la zone y permet la construction de logements.

Le projet est situé en limite de la zone UC (vocation mixte, dédiée aux quartiers composés principalement d'habitat individuel isolé ou groupé). Sa taille et sa conception en escalier (suivant la pente), permettent une transition avec ce secteur plus pavillonnaire.

Il est à noter que le PADD du plan local d'urbanisme modifié (2016) retenait un scénario de développement maîtrisé, et une hypothèse tenant compte d'une mise en service de 1 650 logements entre 2014 et 2019 (sur la base des différents programmes prévus).

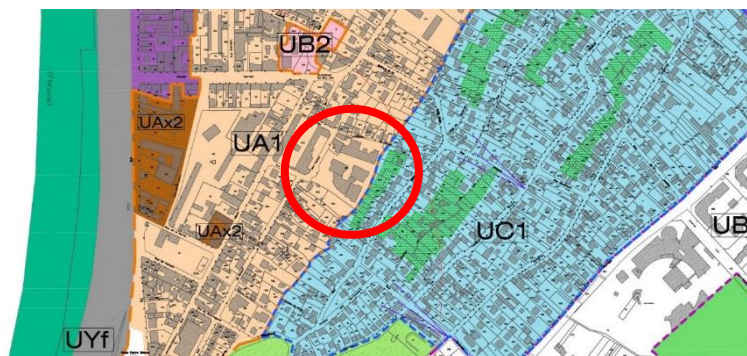
Or, comme le montre le tableau suivant, sur la même période, les données Sit@del disponibles⁴ font état de **480 logements** soit un tiers de ce qui avait été anticipé.

⁴ Données en date réelle des logements démarrés

Sit@del2 - Logements commencés par type et par commune (2010-2019) - données arrêtées à fin novembre 2021								
MEEM/CGDD/SOeS								
Période	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2014-2019	
							Réalisé	Prévu (PADD)
Total nombre de logements	79	155	51	100	10	85	480	1 650

Données Sit@del – production de logements à Villeneuve-Saint-Georges entre 2014 et 2019

Extrait du document graphique
du PLU en vigueur (2016)



Par ailleurs, le renouvellement apporté par ce projet s'inscrit dans plusieurs orientations portées par la Ville et inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- **L'orientation n°5 du PADD (« Ville Apaisée, Quartiers en Réseau ») prévoit en ce qui concerne le centre-ville (sous-secteur « centre ancien » dans lequel s'inscrit le projet) la construction de nouveaux logements, sans fixer d'objectif chiffré.**
- Limiter la consommation de l'espace et préserver les zones naturelles et agricoles : l'essentiel des sites retenus pour accueillir les projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain sont situés à l'intérieur de zones déjà urbanisées.
- Conforter la mosaïque urbaine : la parcelle au sein de laquelle le projet s'inscrit est le témoin de la juxtaposition dans le temps et dans l'espace de formes urbaines ayant évolué au gré des évolutions fonctionnelles de son propriétaire, le CHIV, et de ce fait sans cohérence urbaine.

Les bâtiments d'habitation projetés et leurs accès ont été conçus pour s'insérer de façon harmonieuse dans leur environnement. Le projet permet ainsi d'atteindre un objectif fixé dans le PADD « *engager une véritable sédimentation urbaine en permettant le renouvellement de la ville sur elle-même dans une dialectique entre préservation, transformation et innovation* » (p.9)

- Améliorer l'accessibilité et faciliter les mobilités (orientation 3.2.2 du PADD sur la valorisation des sentes piétonnes notamment) : les futurs logements seront accessibles depuis la ruelle du Grand Sentier. Le projet se développe tout au long de cette sente qui, avec les autres sentes descendant du plateau, est caractéristique du paysage de côteaues au passé viticole. Aujourd'hui, elle permet aux habitants et usagers de gagner rapidement le centre-ville et la gare.

Le projet veillera à conforter cette sente dans ses fonctions d'accessibilité, de mobilité douce mais aussi de valorisation du grand paysage par la percée visuelle qu'elle permet depuis le coteau. Ainsi, le projet prévoit l'élargissement et la réfection complète de la sente sur sa partie basse au droit des futurs immeubles, en veillant aux accès des pavillons et en requalifiant l'accroche de la sente depuis la rue des Vignes.

- Préserver et développer le pôle de services publics liés à la santé :
En venant améliorer et agrandir le Centre Municipal de Santé, le projet s'inscrit tout à fait dans l'orientation 4 (point 2.2) du PADD.

Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) - synthèse des enjeux au sein du quartier Centre-ville / centre ancien



Parcs et squares Équipements existants

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DU TISSU URBAIN EXISTANT

Périmètre PNRQAD (décret 2009)

Périmètre OPAH RU

ZAC Multisite - Renouveau du centre ville

Création d'un nouveau parc de stationnement

Réflexion à engager sur le stationnement
Libération des berges de Seine au profit
d'aménagements qualitatifs

Réflexion à engager sur la porte Sud de la ville

Faire de la RN6 un véritable boulevard urbain
volonté d'apaiser le trafic routier

Renforcer les pôles de quartiers

Développer de nouveaux pôles de quartiers

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT DE PROJETS MAJEURS A TRAVERS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Zones de projet - OAP (orientation d'aménagement et de programmation)

Zones mutables à plus ou moins long terme
> réflexion d'ensemble à mener, en lien avec les opérations de renouvellement urbain en cours
> réflexion sur le patrimoine de l'OPH

HARMONISER LE DÉVELOPPEMENT EN PRÉSERVANT LE CADRE DE VIE

Préserver des vues sur le grand paysage

Développer des parcs urbains de proximité

Renforcer les coutures urbaines
- carrefour / noeud de circulation à reconfigurer
- entrée de ville à valoriser
- permettre les liaisons entre quartiers

Maintenir le cadre et l'ambiance végétale de la commune en préservant les espaces naturels

Préserver et valoriser les sentes piétonnes

Réaménager les berges de Seine - projet en cours

Renaturer les berges de l'Yerres - projet en cours

Créer une maison de la Seine (réflexion)

Créer une navette fluviale

Réflexion sur l'amélioration de l'accessibilité et de la visibilité du pôle hospitalier

3.4.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du futur Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

La compétence relative au Plan Local d'Urbanisme a été transférée à l'Etablissement Public Territorial (EPT) dès sa création en 2016, par la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (dite loi NOTRe).

L'élaboration du PLUi a été prescrite par délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre du 26 janvier 2021, et est prévue sur une période de 4 ans. Elle sera rythmée par la réalisation des différents documents, puis une phase de consultation des personnes publiques et de la population au travers d'une enquête publique.

Au terme de la procédure prévu en 2025, le PLUi se substituera au Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Les orientations générales du PADD du futur PLUi, ont fait l'objet d'un débat et ont été actées par délibération du Conseil Territorial n°2023-04-04_3120 du 4 avril 2023. Elles se divisent en deux grandes orientations et six objectifs :

1. Améliorer et apaiser les conditions de vies des habitantes et des habitants
 - Penser la ville par ses "vides" : des lieux et des espaces vivants, naturels, agréables et pacifiés
 - Permettre de se loger dignement : des logements de qualité pour toutes et tous
 - Favoriser la ville des proximités : le vivre ensemble et la réponse à la diversité des besoins
2. Anticiper et adapter le territoire de demain
 - Soutenir un développement urbain équilibré : un urbanisme maîtrisé et des projets vertueux
 - Porter une programmation économique productive, attractive et durable : des savoir-faire locaux aux filières économiques stratégiques
 - Faciliter et renforcer les mobilités : un maillage de transports en commun en développement et des coupures urbaines à résorber

Le présent projet de création du SRU des Vignes, s'inscrit tout particulièrement dans la continuité de l'objectif du PADD : « permettre de se loger dignement : des logements de qualité pour toutes et tous », portant sur la création de nouveaux logements en particulier dans les secteurs bien desservis par les transports et pourvus en équipements.

Cette objectif mentionne explicitement la volonté d' « assurer la possibilité d'obtenir la délimitation de secteurs de renouvellement urbain en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Orly, dans le respect des dispositions législatives existantes afin de permettre le renouvellement maîtrisé du bâti et éviter les phénomènes de dégradation des tissus urbains impactés et la paupérisation de leurs habitants. ».

En outre, l'objectif relatif à la « ville des proximités » (objectif 3) prévoit de « garantir l'accès aux soins » par exemple en « [encourageant] les projets de médecine de proximité en proposant des locaux adaptés à l'exercice des soins médicaux et paramédicaux en équipe [...] ».

L'urbanisation préférentielle dans les secteurs déjà urbanisés, via la requalification de friches par exemple, est également un objectif mentionné dans l'orientation 2 « Anticiper et adapter le territoire

de demain » : il s'agit de veiller à un développement urbain équilibré en privilégiant la reconstruction de la ville sur elle-même. Cet objectif est applicable dans le cas du projet de SRU des Vignes, puisqu'il s'agit de développer un programme de logements en lieu et place de bâtiments à l'abandon.

3.4.3. Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique

Le site est concerné par les servitudes aéronautiques de dégagement de l'aéroport d'Orly. Cette servitude impose l'interdiction de créer de nouveaux obstacles et l'obligation de supprimer tout obstacle susceptible de constituer un danger pour la circulation aérienne ou nuisible au fonctionnement des dispositifs nécessaires à la sécurité de la navigation aérienne.

Le projet est compatible avec cette servitude.

Extrait du plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLU



Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)

— limite cotée de zone de dégagement

Servitudes de protection relatives aux Zones de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

■ emprise de la Z.P.A.U.P

Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation fluviale en application de l'article L 562-1-2 suivants du code de l'Environnement

■ zone soumise au PPRI approuvé le 12/11/2007

Servitudes relatives aux chemins de fer

■ Zone ferroviaire en bordure de laquelle peuvent s'appliquer les Servitudes relatives au Chemin de Fer

■ Projet Rue des Vignes, périmètre du SRU demandé

3.4.4. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand-Paris

La Ville de Villeneuve-Saint-Georges et l'Etablissement Public Territorial appartiennent au territoire de la Métropole du Grand Paris, intercommunalité créée le 1^{er} janvier 2016 et compétente, entre autres, pour la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) avec lequel le PLU doit être compatible.

Le Schéma de Cohérence Territorial de la Métropole du Grand Paris a été approuvé le 13 juillet 2023. Il vise, entre autres, la construction d'une métropole résiliente face aux aléas climatiques, aux risques naturels, technologiques et sanitaires au travers de 12 orientations :

1. Conforter une Métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions
2. Embellir la Métropole et révéler les paysages, renforcer la présence de la nature et de l'agriculture de la ville, renforcer le développement de la biodiversité en restaurant notamment des continuités écologiques telles que les trames vertes et bleues, tout en offrant des îlots de fraîcheur et la rétention de l'eau à la parcelle
3. Permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement
4. S'appuyer sur les nouvelles technologies et les filières d'avenir pour accélérer le développement économique, la création d'emplois et la transition écologique
5. Mettre en valeur la singularité culturelle et patrimoniale de la Métropole du Grand Paris au service de ses habitants et de son rayonnement dans le monde
6. Offrir un parcours résidentiel à tous les Métropolitains
7. Agir pour la qualité de l'air, transformer les modes de déplacement et rendre l'espace public paisible
8. Renforcer l'accessibilité de tous à tous les lieux en transports en commun et tisser des liens entre territoires
9. Confirmer la place de la Métropole comme une première créatrice de richesse en France en confortant les fonctions productives et la diversité économique
10. Engager le territoire métropolitain dans une stratégie ambitieuse d'économie circulaire et de réduction des déchets
11. Organiser la transition énergétique
12. Maîtriser les risques et lutter contre les dégradations environnementales, notamment par l'arrêt de la consommation et la reconquête des espaces naturels, boisés et agricoles

Le projet des Vignes répond notamment aux orientations suivantes :

- **ORIENTATION 1 :** Conforter une métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions
Cette orientation vise notamment à conforter les centralités existantes et limiter la consommation d'espaces naturels, ce à quoi répond le projet qui fait l'objet du présent dossier, puisqu'il consiste à recycler du foncier en centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges
- **ORIENTATION 3 :** permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement

Dans le détail, cette orientation vise notamment à accompagner la rénovation et la réhabilitation des bâtiments et des espaces publics tout en créant de nouveaux équipements et espaces verts, elle cible également la diversification du logement. Le projet objet du présent dossier répond donc de différentes manières, notamment la création de nouveaux logement locatifs intermédiaires, l'amélioration de l'espace public au niveau de la ruelle du Grand Sentier, et l'amélioration des conditions d'accueil du Centre Municipal de Santé.

- **ORIENTATION 6 : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains.**

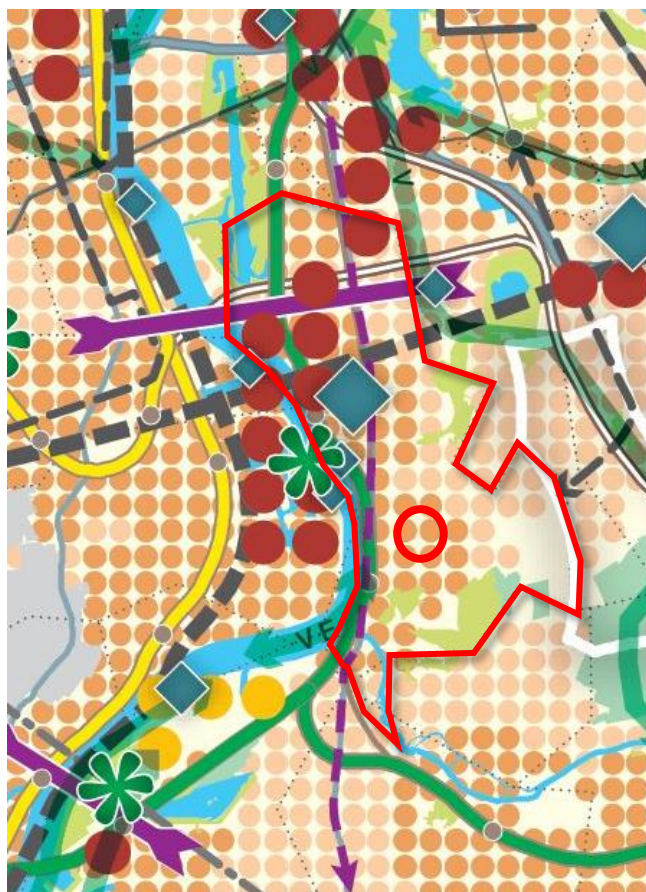
Cette orientation vise à « encourager la production de logements, notamment sociaux, pour proposer une offre qualitative, diversifiée, bien desservie ». Comme mentionné, le projet répond parfaitement à cette orientation. Les logements programmés comportent pour une grande part des espaces extérieurs (terrasses, balcons) et l'accès à un espace végétalisé dans l'ensemble immobilier, contribuant à la qualité de vie des futurs habitants. Les typologies de logements, du T1 au T4, sont variées et permettront de répondre aux besoins de différentes catégories de ménages.

3.4.5. Compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France

Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) a été adopté par délibération du conseil régional le 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

L'emprise du projet de renouvellement urbain est identifiée au SDRIF 2013 comme « espace à densifier à proximité d'une gare », ce qui signifie qu'une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat est attendue. Ces quartiers à densifier sont des espaces d'ores et déjà urbanisés, bien desservis ou devant l'être à terme. Ces quartiers sont définis par un rayon d'un kilomètre autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro existante ou à venir.

Pour le projet rue des Vignes, il s'agit de la gare de Villeneuve-Saint-Georges, sur la ligne D du RER, se trouvant à quelques minutes à pied.



Relier et structurer

Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
Les réseaux de transport collectif			
Niveau de desserte national et international			← --- →
Niveau de desserte métropolitaine	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris Tracé de liaison	← --- →
Niveau de desserte territoriale			← --- →
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)			
Gare TGV			
Les réseaux routiers et fluviaux			
Autoroute et voie rapide		Itinéraire à requalifier	← --- →
Réseau routier principal			← --- →
Franc-bordage			← --- →
Aménagement fluvial			← --- →

Les aéroports et les aérodromes

L'armature logistique

- Site multimodal d'enjeux nationaux
- Site multimodal d'enjeux métropolitains
- Site multimodal d'enjeux territoriaux

Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle
- Secteur d'urbanisation conditionnelle

Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Pôle de centralité à conforter

Préserver et valoriser

- Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
 - Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

4. Procédure d'institution du secteur de renouvellement urbain de la rue des Vignes

La procédure d'institution d'un secteur de renouvellement urbain sur la zone C du plan d'exposition au bruit est régie par les articles L. 112-9 et L. 112-10 du code de l'urbanisme.

L'article L. 112-10 du code de l'urbanisme dispose que dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible **dans les conditions détaillées en partie 3.1 de la présente notice.**

Juridiquement compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016, l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre s'inscrit dans cette procédure. Sur sollicitation de la commune de Villeneuve-Saint-Georges par courrier daté du 11 janvier 2021, l'EPT a délibéré le 26 janvier 2021 pour demander l'établissement d'un secteur de renouvellement urbain rue des Vignes.

Le projet a cependant évolué durant l'année 2021, dans la mesure où le promoteur PICHET a tenu compte du besoin de reconstituer le Centre Municipal de Santé. L'Etablissement Public Territorial a ainsi délibéré sur le projet actualisé le 24 mai 2022. Ce sont donc les services de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre qui ont rédigé la présente notice et constitué le dossier de présentation soumis à enquête publique.

4.1. L'enquête publique

4.1.1. Organisation de l'enquête publique

En application de l'article L. 112-10-5° du code de l'urbanisme, le présent projet de création d'un secteur de renouvellement urbain supplémentaire, rue des Vignes, sur la zone C du plan d'exposition au bruit d'Orly est soumis à enquête publique dans les conditions déterminées par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement. Cette enquête publique est prescrite par la Préfète du Val-de-Marne qui précise :

- Les mesures de publicité légale d'ouverture d'enquête publique : publication dans la presse, mise en ligne sur le site de la Ville, affichage administratif, etc.
- Le nom de la personne désignée en qualité de commissaire enquêtrice par ordonnance de la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Melun en date du 19 septembre 2023 ;
- Les lieux, dates et modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique. Un dossier d'enquête publique sera tenu librement à disposition du public à l'Hôtel de Ville de Villeneuve-Saint-Georges (20 Place Pierre Semard, 94190 Villeneuve-Saint-Georges) ;
- Les lieux, dates et modalités pratiques de réception du public par la commissaire enquêtrice ;
- Pendant la durée de l'enquête publique, les observations pourront être consignées sur le registre d'enquête côté et paraphé, déposé aux lieux d'enquête publique ou adressées par écrit à la commissaire enquêtrice (à l'adresse du lieu de l'enquête publique : 20 Place Pierre Semard, 94190 Villeneuve-Saint-Georges) qui les annexera au registre ;

- Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public au centre administratif municipal (Direction de l'Aménagement et de l'Environnement, 22 rue Balzac) de Villeneuve-Saint-Georges et à la Préfecture du Val-de-Marne aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une période d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique et de la remise du rapport ;

4.1.2. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête publique se compose des pièces suivantes :

- Pièce 1 : présente notice de présentation ;
- Pièce 2 : plan de situation et plans de contexte ;
- Pièce 3 : plan de masse ;
- Pièce 4 : projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain ;
- Pièce 5 : Délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 12 avril 2022 et délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 24 mai 2022 portant délimitation d'un nouveau secteur de renouvellement urbain sur la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly rue des Vignes.
- Pièce 6 : annexe des textes législatifs et réglementaires :
 - Extraits du code de l'urbanisme relatifs au plan d'exposition au bruit ;
 - Extraits du code de l'environnement relatifs aux enquêtes publiques.

4.1.3. Résultats de l'enquête publique et modification du projet avant approbation

A l'expiration du délai de l'enquête publique, le registre d'enquête sera clos et signé par la commissaire enquêtrice qui disposera d'un délai de trente jours pour transmettre à la Préfecture le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Une copie du rapport de la commissaire enquêtrice sera adressée à la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Melun.

Le public pourra consulter ce rapport à la Préfecture du Val-de-Marne et au lieu d'enquête (Direction de l'Aménagement et de l'Environnement, 22 rue Balzac) aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant une période d'un an à compter de la clôture de l'enquête publique et de la remise du rapport de la commissaire enquêtrice.

4.1.4. Clôture du dossier

A la suite des conclusions de la commissaire enquêtrice, et en l'absence de réserves, la Préfète du Val-de-Marne pourra signer l'arrêté autorisant la création du secteur de renouvellement urbain rue des Vignes.

En cas de réserves de la commissaire enquêtrice, ces dernières devront être levées par l'assemblée délibérante de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour que la Préfète du Val-de-Marne puisse signer l'arrêté.