

**ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DELIMITATION DU  
SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN PASTEUR  
EN ZONE C DU PEB D'ORLY  
SUR LA COMMUNE DE VILLENEUVE-ST-GEORGES**

### **1-PRESENTATION DE LA COMMUNE**

La commune de Villeneuve-St-Georges est située au sud du département du Val de Marne dans la région Ile de France. La seine la sépare de la commune de Villeneuve- le-Roi.

On constate deux parties principales : le plateau où se trouvent le fort et l'église St-Georges et la plaine avec les ensemble d'habitations collectives,

Villeneuve est divisée en sept quartiers :

- **Centre** : situé au sud de la ville et bordé par la [Seine](#), il regroupe de nombreux petits et moyens commerces et entreprises. C'est par ce quartier qu'on peut accéder à la [gare de Villeneuve-Saint-Georges](#).
- **Blandin/Belleplace** : quartier majoritairement pavillonnaire à la limite de [Montgeron](#) et de [Crosne](#) où se trouve le Centre hospitalier intercommunal de la ville.
- **Villeneuve-Triage** : desservi par la [gare de Villeneuve-Triage](#), le quartier et cette gare doivent leur nom à la [gare de triage](#) la jouxtant.
- **Le Plateau/Hauts de Villeneuve** : situé à l'est de la ville sur une partie du plateau de Brie,
- **Le Val Saint-Georges** : quartier pavillonnaire limitrophe de Valenton et du parc départemental de la Saussaie-Pidoux
- **Le Quartier Nord** : comme son nom l'indique, se trouve au nord de la commune à proximité de [Pompadour](#) et limitrophe de [Valenton](#) à l'est. Il est constitué en grande partie de [grands ensembles](#) classés en [zone urbaine sensible](#) mais aussi de pavillons.
- **Val Pompadour** : (Villeneuve/Valenton) prolongement de la ZAC de [Créteil](#) du même nom. Principalement industriel avec de grandes enseignes.



Deux cours d'eau traversent Villeneuve-St-Georges : la Seine et l'Yerres, son territoire est occupé par les grandes infrastructures routières et ferroviaires, qui isolent la Ville du fleuve notamment :

- La RN6 qui traverse la commune du nord au sud, avec un trafic intense.
- La voie ferrée et le RER D.
- La proximité de l'Aéroport d'Orly.

La ville dispose d'un patrimoine naturel, Il existe plusieurs parcs et bois à Villeneuve :

- le parc de Beauregard, site inscrit à l'Inventaire des sites pittoresques ;
- le parc de Chevrette, où se trouvait le château de Chevrette ;
- le parc départemental de la Saussaie Pidoux ;
- le square Dupleix, derrière le château de Bellevue ;
- le square de la mairie ;
- le square de l'Europe ;
- les bois Colbert et des Carrière ;
- les bords de l'Yerres et de la Seine.

Et d'un patrimoine culturel avec :

Ses maisons et immeubles

- L'appartement de [Madame de Sévigné](#) dans la rue de Paris.
- La maison de M<sup>me</sup> de Pompadour
- La maison de [Victor Duruy](#)
- Les immeubles N° 31 et 33 rue Henri-Janin (XIX<sup>e</sup> – XX<sup>e</sup> siècle), avec la statue de [saint Georges](#).
- L'immeuble de style [Art nouveau](#) (1907) dans la rue de Paris.
- Le n° 25 rue de Paris (XVII<sup>e</sup>) et son escalier de style [Louis XIV](#).

Les châteaux

- Le château de Beauregard (XIX<sup>e</sup> siècle), qui a appartenu à la comtesse de Hanska.
- Le château de Belleplace (XVII<sup>e</sup> siècle)
- Le château de Bellevue (XVII<sup>e</sup> siècle), avec son tableau *La reine aux Tuileries* de J.-B. Bondou

La commune de Villeneuve-St-Georges s'inscrit partiellement en zone de bruit B et C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Paris-Orly(PEB).

La partie centre et sud de la ville est concernée par la zone de bruit C (une très faible portion du territoire, localisée rue de Paris, à proximité de la gare du RER D s'inscrit en zone de bruit B).

## **2-OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

**L'enquête publique a pour objet la création d'un secteur de renouvellement urbain situé dans la zone C du PEB d'Orly, plus précisément sur le secteur Pasteur de la commune.**

Le périmètre envisagé pour la réalisation du projet de renouvellement urbain porte sur une emprise foncière d'environ 0,3 ha, il comprend 3 parcelles communales et 1 parcelle publique.

Le dossier relatif à ce projet est établi dans le cadre de la délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre (GOSB) du 28 juin 2016, sollicitant de Monsieur le Préfet du Val-de-Marne la création d'un périmètre de secteur de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs inscrits dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly.

Dans le cadre de la création du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) portant sur le centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges du 31 décembre 2009 et de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi-sites créée par délibération du Conseil d'administration de l'EPA ORSA du 15 octobre 2010, une procédure de création d'un secteur de renouvellement urbain a également été sollicitée par la Ville afin de permettre le projet urbain de cette ZAC.

Ainsi, par arrêté préfectoral du 20 février 2012 et après enquête publique, un secteur de renouvellement urbain sur la ZAC multi-sites a été créé et a notamment autorisé la réalisation de logements en zone C à hauteur de 535 unités, soit l'équivalent de 929 habitants

Compte tenu de sa situation (le secteur Pasteur s'inscrit dans le périmètre du PNRQAD) l'aménagement du secteur Pasteur poursuit les mêmes objectifs et s'inscrit dans la dynamique de développement du centre-ville opérée à travers la ZAC multi-sites.

## **3-CONTEXTE ET OBJECTIF DU PROJET**

La requalification du centre-ville est l'un des éléments centraux du projet de ville de Villeneuve-Saint-Georges, structuré autour des principaux axes qui traversent la commune et visant à dynamiser les axes urbains et les entrées de ville en créant des liens avec les villes voisines.

4 secteurs ont été retenus, tous situés totalement ou partiellement au sein de la zone C du PEB. La présente enquête concerne le secteur Pasteur.

Parmi les multiples objectifs du projet de requalification du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges, le renouvellement urbain du secteur vise à :

- **Articuler** approche urbaine et intervention sur l'habitat ancien pour stopper la spirale de dégradation de l'habitat privé ancien et de l'environnement urbain : Par leurs compositions uniformes et l'état de dégradation avancé de certains bâtis, certains secteurs restent fortement déqualifiés tout en présentant des superficies importantes tranchant avec une densification bâtie modérée.
- **Améliorer** les conditions d'habitat et le cadre de vie : Les démolitions et la construction de logements neufs contribueront au besoin en logement existant sur la Ville et notamment demandé par l'Etat. Par ailleurs, le remodelage foncier de certains secteurs, notamment ceux des secteurs Pasteur et Confluence permettra d'offrir de véritables séquences paysagères aux statuts et usages divers. Aujourd'hui, ces espaces fortement imperméabilisés, présentent une ambiance paysagère relativement pauvre.
- **Valoriser** le patrimoine paysager et urbain et promouvoir un développement durable du centre-ville : L'un des axes du projet de ville est celui de la valorisation de la confluence de la Seine et de l'Yerres et des berges, à travers le développement des circulations douces et les projets de quartier. Par ailleurs, en renouvelant l'offre résidentielle, les projets sur les secteurs amélioreront les conditions de logements notamment au regard des nuisances sonores mais permettront aussi de réduire les consommations énergétiques de façon significative (le bâti actuel ancien étant très énergivore).
- **Créer** une offre tertiaire : La création d'une nouvelle offre résidentielle, entraînant l'arrivée d'une nouvelle population dans le centre-ville, générera une nouvelle dynamique. En s'appuyant sur le potentiel d'attractivité du site Pasteur notamment (lié à sa bonne desserte routière et en transports collectif) le projet créera une nouvelle offre immobilière de bureaux, quasi-inexistante aujourd'hui dans le centre-ville. Le tissu économique local étant composé majoritairement de petites entreprises, la typologie des surfaces créées sera dimensionnée pour répondre aux besoins des PME-PMI non satisfaits aujourd'hui, en rez-de-chaussée des futurs logements

Le secteur Pasteur est situé en centre-ville à proximité du centre ancien, quartier en cours de réhabilitation il représente environ 2 851 m<sup>2</sup>.

Le secteur Pasteur n'accueille que des bâtiments de type « équipements » datant des années 1948-1980 :

- les locaux des bains-douches,
- les locaux de la mission locale intercommunale de Villeneuve-Saint-Georges / Valenton,
- le centre de PMI Carnot,
- les locaux de l'ex-CPAM de Villeneuve-Saint-Georges,
- un parking
- Un équipement accueillant une association culturelle.

Sa composition uniforme et l'état de dégradation de certains bâtis en font un secteur fortement déqualifié que la commune souhaiterait restructurer et dynamiser.

Il s'agit ainsi de renforcer la centralité d'échelle locale à travers notamment une requalification des espaces publics de façon à proposer un développement urbain harmonieux.



Le programme envisagé prévoit :

- La création d'environ 125 logements
- Le développement de locaux de bureaux

Le bâtiment sera implanté à l'angle de l'avenue Carnot et des rues Pasteur et Jules Guesde et formera ainsi un front bâti, correspondant au tissu urbain du secteur. Sa hauteur sera alignée sur l'immeuble qui le bordera avenue C Carnot (R+4+C) et diminuera vers les rues Pasteur et Jules Guesde (R+3+C).

Les stationnements pour les logements seront intégrés à l'opération (parking souterrain sur 2 niveaux).

Enfin, un espace public généreux s'ouvrira le long du bâtiment rue Pasteur dont la ville doit définir la composition.

#### 4-CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE

Ce projet est soumis à enquête publique en application :

- Du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly
- Du code de l'urbanisme dans ses articles L112-1 et suivants et R112-1 et suivants
- Du code de l'environnement et notamment dans ses articles R123-1 et suivants
- De la délibération du Conseil de l'EPT Grand-Orly- Seine-Bièvre du 28 juin 2016 demandant au préfet du Val de Marne de délimiter en zone C du PEB un

périmètre de secteur de renouvellement urbain « Pasteur » où sera autorisée la construction de 125 logements supplémentaires.

## 5-DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision N°E17000084/94 en date du 10 août 2017 Madame la présidente du Tribunal administratif de Melun a désigné Mme Nicole SOILLY en qualité de commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête.

## 6-ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 6-1 *Décision d'ouverture d'enquête*

Par arrêté 2017/3155 en date du 7 septembre 2017, Monsieur le préfet du Val de Marne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative à la création d'un secteur de renouvellement urbain sur le secteur Pasteur à Villeneuve-St-Georges.

Cet arrêté indique les modalités de cette enquête dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que sa durée est fixée à 33 jours consécutifs du lundi 9 octobre au vendredi 10 novembre 2017.
- Que le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges Direction de l'urbanisme et du patrimoine 22 rue Balzac.
- Que quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette enquête sera publié par voie d'affiches sur le territoire de la commune.
- Que cet avis sera également publié sur le portail internet des services de l'état dans le Val de Marne à l'adresse suivante <http://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/AOEP-Avis-d-Ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- Que cet avis sera publié quinze jours au moins et rappelé dans les huit premiers jours dans les journaux diffusés dans le département.
- Que le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences les :

Lundi 9 octobre 2017 de 9h à 12h

Samedi 21 octobre 2017 de 9h à 12h

Mercredi 25 octobre 2017 de 14h à 17h

Vendredi 10 novembre de 14h à 17h

- Que les observations et propositions seront tenues à disposition du public au siège de l'enquête, et pourront également être adressées par voie électronique à l'adresse suivante : [pref-environnement@val-de-marne.gouv.fr](mailto:pref-environnement@val-de-marne.gouv.fr)
- Que pendant la durée de l'enquête, le dossier sera mis à disposition du public
  - ✓ à la mairie de Villeneuve- st- Georges, Direction de l'urbanisme et du patrimoine 22 rue Balzac, aux jours et heures habituels d'ouverture au public de la mairie.
  - ✓ Sur un poste informatique en préfecture du Val-de-Marne à Créteil (Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial bureau de l'environnement et des procédures publiques 3<sup>ème</sup> étage pièce 348) aux jours et heures habituels d'ouverture

### 6-2 *Publicité de l'enquête*

Les avis de publicité de l'enquête sont parus dans la presse :

Le Parisien	20 septembre 2017	11 octobre 2017
L'humanité	20 septembre 2017	11 octobre 2017

Des affiches ont été apposées à la mairie et sur certains panneaux administratifs comme il a pu être constaté lors des permanences.

Un certificat d'affichage en début et fin d'enquête (joint en annexe) a été fourni par Madame le Maire.

L'annonce de l'enquête a été insérée dans le N° 55 de la publication locale « Magazine Villeneuve et vous »

### **6-3 Document mis à disposition du public**

Le dossier mis à disposition du public comportait :

- Arrêté d'ouverture d'enquête
- Délibération du conseil d'administration de l'EPT Grand- Orly- Val- de- Bièvre
- Certificat d'affichage de la délibération susvisée.
- Demande de création de secteurs de renouvellement sur plusieurs sites à Villeneuve- st-Georges.
- Descriptif détaillé des secteurs de renouvellements avec le plan du périmètre du secteur Pasteur.

## **7-DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **7-1 Rencontre avec les autorités**

J'ai rencontré Mme RICHARD responsable de l'urbanisme le 26 septembre 2017 à la mairie de Villeneuve- st- Georges. Les représentants de L'EPT non disponibles, n'ont pas assisté à cette rencontre,

Après avoir fait le point sur l'organisation matérielle des permanences et les formalités de fin d'enquête Mme RICHARD a présenté le projet, ses buts, ses objectifs.

**Il a été rappelé à ce moment que l'objet de l'enquête était bien la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain et que la réalisation du projet n'était pas finalisé.**

### **7-2 Visite du site**

Je me suis rendue sur le site, seule, pour appréhender la configuration des lieux.

J'ai pu constater que des familles fréquentaient la PMI, que des voitures stationnaient sur le parking.

L'ensemble des bâtiments présente un aspect médiocre, très disparate.

### **7-3 Permanences**

Les permanences se sont tenues dans les locaux de la Direction de l'urbanisme installée dans des locaux pavillonnaires, proches de la mairie.

Peu de visiteurs ont fréquenté ces permanences à l'exception du représentant des « Amis de la terre » qui est venu à 3 d'entre elles.

#### **7-4 Recueil des registres**

L'enquête s'est terminée le 10 novembre 2017 à l'heure de fermeture des bureaux ; j'ai recueilli les registres et j'ai clôturé l'enquête à ce moment.

#### **7-5-Contenu des registres**

Malgré le nombre restreint de visiteurs, 2 registres ont été remplis principalement par M.HUOT représentant des « Amis de la terre » et M. GIMENEZ ; ces personnes ont présenté des documents abondants, composés de nombreuses pages à plusieurs reprises.

#### **8-CONCLUSIONS SUR LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Le dossier a été mis à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.  
Le registre a été disponible pendant cette même durée.  
Les permanences se sont déroulées sans incident.

#### **9-EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE**

##### **9-1 Consistance**

- ✓ Pièces administratives
  - Arrête d'ouverture d'enquête
  - Délibération du conseil d'administration de l'EPT Grand-Orly-Val-de Bièvre.
  - Certificat d'affichage de la délibération susvisée
- ✓ Note relative à la demande de création de secteurs de renouvellement sur plusieurs sites à Villeneuve st Georges.
- ✓ Descriptif détaillé des secteurs de renouvellements avec le plan du périmètre du secteur Pasteur.

#### **10-PROCES-VERBAL (PV) DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE**

J'ai remis le PV de synthèse au cours d'une rencontre avec M. LANCTIN en charge du dossier à L'EPT le 22 novembre 2017.

L'objet étant de faire connaître au maître d'ouvrage les annotations déposées par le public pour lui laisser la possibilité d'y répondre en précisant sa position sur les différents points évoqués.

A la date de finalisation de mon rapport le document original, en attente de signature officielle, ne m'est pas parvenu.

Un exemplaire m'a été envoyé au préalable daté du 4 décembre 2017 par voie électronique me permettant ainsi de traiter ces réponses.

#### **11-EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**



Les permanences ont été très peu fréquentées ; à noter néanmoins la présence du représentant de l'association « Les Amis de la Terre » à trois d'entre elles.

14 documents ont été portés sur 2 registres ouverts à cet effet. Les auteurs de ces écrits les plus prolixes étant M. HUOT, représentant de l'association « Les Amis de la Terre » et M.GIMENEZ agissant en son nom propre.

Un courriel a été déposé sur le site par Mme Christine PEYNOT.

Hormis le dernier document déposé le dernier jour par l'association « Les Amis de la Terre » et comportant 23 questions en relation avec l'enquête, chacun des documents (de 2 à 6 pages chacun) est un manifeste relatif à la gestion municipale, à la politique d'aménagement de la ville et aux phénomènes sociétaux.

Néanmoins, parmi toutes les considérations pouvant être considérées comme « hors sujet », certains thèmes concernant le secteur de renouvellement urbain ont été extraits et sont exposés dans le PV (4 pages en annexe).

Parmi ses observations « hors sujet » le représentant des « Amis de la Terre » m'a reproché d'aborder l'enquête en « saucissonnage » ce qui pour lui correspond à une « absence de vision globale du projet ».

**Il semble utile de préciser que la présente enquête a pour objet de se positionner sur l'opportunité du choix de la délimitation du secteur Pasteur pour répondre aux objectifs d'un renouvellement urbain et non d'émettre un avis sur les moyens qui seront mis en œuvre pour satisfaire ces objectifs.**

Les thèmes le plus souvent évoqués ont trait :

- ✓ A l'accroissement de la population dans la zone C du PEB.
- ✓ A l'information diffusée aux personnels actuellement en place à la PMI et à la mission locale
- ✓ Au déclassement préalable avant la vente des parcelles considérées.

### Augmentation de la population dans la zone C du PEB

Obs N°1

Association « Les Amis de la Terre »

*« ...selon les dispositions du Code de l'urbanisme, l'accroissement de la population en zone soumise au bruit est une contrainte... cette contrainte spécifique à la zone C du PEB semble localement méconnue.. »*

Obs N° 3

M. Philippe GAUDIN

L'intéressé se référant à l'article L112-10 du Code de l'Urbanisme, cite l'alinéa 5 : « *Dans les zones C, les PEB peuvent délimiter des secteurs de renouvellement urbain.....à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de la population...* » il constate qu'actuellement qu'aucun logement d'habitation n'existe sur ces parcelles.

Il conclut donc « *que le projet est en infraction avec l'article L112-10 du code de l'urbanisme* ». Par ailleurs il précise qu'il n'existe pas, sur le territoire, de CDT qui pourrait alléger la contrainte selon la loi N°2010-597 du 3/06/2010.

Obs N° 5

Signataire non identifié

L'intéressé développe les mêmes arguments que ceux exposés précédemment

Obs N° 14

Les Amis de la Terre

La loi 2010-597 prévoit qu'une parcelle située en zone C du PEB d'un aéroport peut être densifiée dans la mesure où il existe un CDT. Quelles sont les caractéristiques de ce contrat ? La surface des logements existants est actuellement à zéro, quel est le pourcentage d'augmentation ?

Courriel de Mme PEYNOT

Inutile de faire venir des gens en zone de bruit. Le PEB interdit la venue de population nouvelle en zone de bruit. Jusqu'à présent il n'y avait aucun logement d'habitation à cet emplacement

Ce projet est donc en infraction avec l'article L112-10 du Code de l'urbanisme et doit donc être retiré

### **Réponse du Maitre d'ouvrage**

*Sur l'augmentation de la population dans la zone C du PEB :*

- *selon l'article L 112-10 5° du Code de l'urbanisme « 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 le cadre des opérations prévues par le [I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'État après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de*

*l'environnement ». Le projet de création d'un secteur de renouvellement urbain en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly entre donc bien dans le champ d'application de cet article du code de l'urbanisme ;*

- *le code de l'urbanisme entérinant notamment la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris ne limite pas la création d'un secteur de renouvellement urbain en zone C du PEB uniquement dans le cadre d'un contrat de développement territorial. Cependant, le CDT du Grand-Orly dont est partie prenante Villeneuve-Saint-Georges ainsi que treize autres communes membres de l'Etablissement public territorial du Grand-Orly Seine Bièvre prévoit une création de 2 400 logements par an. Le secteur Pasteur est identifié dans l'offre territorialisée des objectifs de logements. Le CDT a fait l'objet d'une signature d'accord-cadre le 6 novembre 2013 mais, n'a pas été signé définitivement à ce jour ;*
- *le schéma directeur de la région Ile-de-France, auquel le CDT devra être compatible, identifie le secteur Pasteur 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. Il est indiqué dans le dossier de demande SRU du secteur Pasteur, que l'apport en habitant supplémentaire sera de 305 habitants. Ainsi, conformément à l'article L112-9 du code de l'urbanisme, une augmentation de logements et donc de population à l'intérieur des secteurs de renouvellement urbain peut être autorisé sur la commune de Villeneuve Saint Georges.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*La réponse du maître d'ouvrage met en évidence qu'aucune obligation législative ou réglementaire ne s'oppose à l'augmentation de la population dans la zone C du PEB. Le choix du secteur envisagé paraît judicieux quant à sa situation proche du centre-ville, de la gare, et des grands axes de circulation.*

*L'apport d'une population nouvelle, la création de bureaux et de commerces ne peut qu'être bénéfique au développement de la commune.*

*Lors de ma visite sur site j'ai pu constater que, sans être « indigne » le bâti est disparate et médiocre, selon les grandes lignes du projet, la réalisation devrait « embellir » le quartier sans l'étouffer, les hauteurs envisagées demeurant raisonnables.*

### **Déclassement et aliénation de terrains communaux**

Obs N°1

Les Amis de la Terre

*« ...le site est aujourd'hui partiellement utilisé comme square et parc de stationnement. Il est donc affecté à un service public et de ce fait est soumis aux procédures définies dans le Code Général des Collectivités Territoriales.. »*

Obs N° 2

Les Amis de la Terre

Cite la position de 2 conseillers municipaux sur les parcelles concernées : « *il s'agit du domaine communal dont la cession est par définition interdite* »

Obs N° 7

Les Amis de la Terre

« ... *Mme Le Maire doit avant la transaction obtenir le déclassement ...* »

Obs N° 13

M. Philippe GAUDIN

S'étonne qu'une délibération du Conseil municipal ait pu acter la vente de terrains communaux avant l'aliénation de ces dites parcelles.

Obs N°14

Les Amis de la Terre

Pourquoi la parcelle qui fait ou faisait partie du domaine public communal n'a pas fait l'objet au préalable d'un déclassement ?

### **Réponse du maitre d'ouvrage**

*Sur le déclassement et aliénation de terrains communaux, pour l'ensemble des observations, la désaffectation et le déclassement auront bien lieu avant la cession et feront l'objet d'une délibération propre préalable à la signature de la promesse de vente. Cette dernière n'a donc pas pu encore être signée. Les conditions de déclassement et de cession des terrains communaux sont définies par le code général de la propriété des personnes publiques et le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 2241-1. Elles ne font donc pas l'objet de la présente enquête publique.*

### **Commentaire du commissaire enquêteur**

*Dans le calendrier d'aménagement du secteur inclus dans le dossier de présentation, la hiérarchie des opérations décrites laisse supposer que la promesse de vente serait signée avant le déclassement des parcelles :*

*« ...Signature de la promesse de vente : fin 2016*

*Dépôt du permis de construire : début 2017*

*Désaffectation et déclassement des parcelles : 2<sup>ème</sup> trimestre 2017... »*

*Certes, le déclassement et l'aliénation des terrains communaux ne sont pas l'objet de la présente enquête, toutefois, il est compréhensible que la teneur du dossier puisse interpeler le lecteur.*

*Néanmoins la réponse du maitre d'ouvrage efface toute ambiguïté :*

*« ..La promesse de vente n'est pas signée....La désaffectation et le déclassement auront lieu avant la cession... ».*

**Information préalable aux occupants des parcelles PMI et Mission Locale**

Obs N° 1

Les Amis de la Terre

*« ...malgré l'importance de leur rôle le personnel de la PMI et de la Mission Locale n'a pas été informé... »*

Obs N° 7

Les Amis de la Terre

*« ...ainsi on ignore le sort réservé aux 2 structures publiques installées sur ces parcelles... »*

Obs N° 14

Les Amis de la Terre

Quel est l'avenir de la Mission Locale ? Où sont transférées la PMI et la Mission Locale ?

### **Réponse du maitre d'ouvrage**

*Concernant l'information préalable aux occupants des locaux du centre de protection maternelle et infantile et de la mission locale pour l'emploi, il est à noter que :*

- *les deux structures seront relocalisées, après la construction de la première tranche, dans les locaux en rez-de-chaussée du bâtiment nouvellement construit. La seconde tranche sera ensuite réalisée en lieu et place des équipements actuels ;*
- *les personnels ont bien entendu été concertés et la Ville, le Département et le promoteur travaillent sur leur localisation dans le projet.*
- *les activités de la maison des peintres seront relocalisées dans la future maison des artistes prévue avenue Pierre Mendès-France, dont l'ouverture devrait avoir lieu en 2018.*

### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*Les réponses du maitre d'ouvrage sont de nature à dissiper la crainte des intervenants. Des dispositions ont bien été prises pour préserver l'avenir des actuels occupants des lieux.*

## Observations diverses

Obs N° 4

H. MARCHAND

Délibération du Conseil territorial

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Observation 4 : la délibération du Conseil territorial du 28 juin 2016 a bien été jointe au dossier d'enquête publique*

*Commentaire du commissaire enquêteur.*

*La délibération N° 16 06 28 168 du 28 juin 2016 est bien incluse dans le dossier mis à disposition du public sous la rubrique « pièces administratives »*

Obs N° 6

Les Amis de la Terre

Présente l'avis positif de la CADA à une demande de transmission de document que lui a refusée la présidente de la Mission Locale

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Observation 6, cette demande d'accès des documents administratifs de la mission locale faite auprès de la CADA n'a aucun rapport avec le sujet de l'enquête publique*

*Commentaire du commissaire enquêteur*

*La réponse du maître d'ouvrage ne peut qu'être confirmée.*

Obs N° 8

M. GIMENEZ

Parmi les 6 pages d'un long exposé sur la politique de la ville, il convient de retenir une observation relative au projet : « *ce projet mal conçu, suspect est nuisible et même toxique... »*

### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Observation 8, le projet n'est pas encore finalisé dans sa définition. Il y aura un travail étroit avec la Ville qui sera très exigeante sur la qualité architecturale et urbaine du projet*

*Commentaire du commissaire enquêteur*

*La Ville s'engage à être très vigilante sur la qualité architecturale du projet qui, comme indiqué précédemment, ne fait pas l'objet de la présente enquête.*

Obs 9/10

M. GIMENEZ

L'intéressé dans un document de 6 pages reconnaissant lui-même que ces propos ne concernent pas directement l'enquête en cours : « *l'objet de mon propos peut sembler hors sujet, déplacé, conflit esthétique, éthique..... »* exprime son désaccord

avec la politique de la ville telle qu'il la ressent : « *cette ville agonise, son patrimoine est sacrifié..* »

### **Réponse du maitre d'ouvrage**

*Observations 9 et 10, la composition disparate du secteur et l'état de dégradation de certains bâtiments obligent les pouvoirs publics à une intervention urbaine forte. Il s'agit d'un secteur déqualifié que la ville souhaite dynamiser et restructurer au regard de son emplacement stratégique proche du centre-ville.*

### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*Redynamiser le secteur est une orientation du PLU et du PADD.  
Par ailleurs, dans le respect de l'architecture environnante, le remplacement des bâtis « fatigués » ne pourrait qu'être bénéfique à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants de la commune.*

Obs N° 7

Les Amis de la Terre

L'intéressé dénonce : « *le manque flagrant de vision globale* » du projet qui aboutirait à « *un système totalement hétéroclite notamment au niveau des équipements publics* »

### **Réponse du maitre d'ouvrage**

*Observation 7, il faut à nouveau souligner que les équipements publics seront tous maintenus. La PMI et la Mission Locale seront relocalisées, après la construction de la première tranche, dans les locaux en rez-de-chaussée du bâtiment nouvellement construit.*

### *Commentaire du commissaire enquêteur.*

*Dans le scénario tel que le définit le maitre d'ouvrage, les instances concernées ne seraient pas pénalisées puisqu'elles resteraient sur les lieux dans des locaux neufs.*

Obs N°11

M. GIMENEZ

Parmi les constatations de l'intéressé sur les phénomènes de la société actuelle, une observation relative à l'enquête est à retenir :

« *A-t-on mesuré les problèmes de conformité, de compétences et de contrôles nécessaires...* »

« *S'est-t-on intéressé au rôle perturbateur des sources souterraines nombreuses sur le coteau dont on n'a toujours pas fait l'inventaire..* »

### **Réponse du maitre d'ouvrage**

*Observation 11, concernant les prix à la construction des futurs bâtiments, ceux-ci seront entièrement à la charge du promoteur responsable de l'opération. Sur les*

*sources souterraines, Il est important de souligner que le secteur de projet ne se trouve pas sur le coteau mais en aval de celui-ci.*

#### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*La mise en œuvre du projet ne fait pas l'objet de la présente enquête ; si la présence de sources souterraines était avérée, il serait important de la prendre en compte lors des futurs travaux. Toutefois selon la réponse du maître d'ouvrage il apparaît que le projet ne serait pas concerné.*

Obs N° 12

M. GIMENEZ

Sollicite un avis défavorable à la réalisation du projet, précisant que pour lui les priorités à accorder à des aménagements sont ceux qui :

- réduisent les pollutions et nuisances
- garantissent mettent aux normes (assainissement, eaux usées....)
- désenclavent et créent des espaces et des parkings
- innovent durablement et favorisent la mixité sociale en prévoyant plutôt des appartements de haute qualité

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

*Observation 12, il s'agit d'un projet répondant aux normes en vigueur. Il permet de requalifier une entrée de ville déqualifiée avec une opération nouvelle de grande qualité architecturale avec une majorité de logements en accession.*

*le Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres sera sollicité dans le cadre de l'instruction du futur permis de construire*

#### *Commentaire du Commissaire enquêteur*

*Dans l'état actuel du projet, il n'est pas possible de se positionner sur le respect des items mis en avant par l'intéressé.*

*La réponse du maître d'ouvrage permet d'envisager que toutes les normes exigées seront respectées.*

#### **Obs N°14 Questions diverses des « Amis de la Terre »**

- A qui appartient le terrain ?
- Quel est le prix envisageable de vente des appartements destinés à l'accession à la propriété ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage.**

*Les terrains sont propriétés de la Commune de Villeneuve-Saint-Georges et de la CPAM. Pour le maître d'ouvrage, les prix de vente des logements pourraient se situer autour de 3 300-3 400 euros du mètre carré.*



- Communication de document administratif

### Réponse du maitre d'ouvrage

*Concernant le rapport d'enquête publique de M. CERISIER sur la création de la zone d'aménagement concerté du centre-ville, ce dernier est communicable au public sur simple demande. M. GIMENEZ en a d'ailleurs obtenu communication*

- Mme le Maire s'est toujours déclarée favorable à la mixité sociale, Ce qui n'est pas le cas ici. Pourquoi ?
- Le promoteur est-il toujours la société AIGO ?

### Réponse du maitre d'ouvrage

*La répartition des logements serait de 125 logements, dont 28 en locatif social. Le promoteur retenu est toujours AIGO PROMOTION.*

- La Présidente de la Mission Locale, Mme BARDEAUX a refusé, malgré l'avis favorable de la CADA saisie par les écologistes, de communiquer une copie de la convention d'occupation signée avec la ville. Pourquoi ?
- Deux pages d'un article collé sur le registre d'enquête ont été arrachées ? Pourquoi un tel geste

### *Commentaire du Commissaire enquêteur*

*Il convient de noter, dans la réponse ci-avant, la création envisagée de 28 logements en locatif social, alors que le dossier faisait état de 125 logements uniquement en accession.*

*S'agissant des pages soi-disant arrachées :*

*Ces pages n'ont pas été arrachées mais déplacées ; M.HUOT avait collé son document sur la dernière page du registre, page destinée à recevoir la signature du commissaire enquêteur lors de la clôture du registre.*

*Un second registre a donc été ouvert et les pages en questions déplacées sur ce nouveau registre, revêtues de la signature du commissaire enquêteur avec la mention : Obs. N° 7 « vision du futur **suite** ».*

*Le document a toujours été lisible par le public dès sa parution,*

- Le rapport d'enquête de M. CERISIER concernant la ZAC du centre-ville n'est pas mis à disposition du public, malgré son utilité. Pourquoi ne peut-il pas être communiqué ?

### Réponse du maitre d'ouvrage

*Concernant le rapport d'enquête publique de M.CERISIER sur la création de la zone d'aménagement concerté du centre-ville, ce dernier est communicable au public sur simple demande. M.GIMENEZ en a d'ailleurs obtenu communication*

- Il est à déplorer le faible nombre de Villeneuvois qui sont intervenus lors de l'enquête. Cette situation est révélatrice de la carence de M. JONCRET, adjoint au maire chargé de la participation du public à la vie locale.
- Le second registre d'enquête n'est pas paraphé. Pourquoi ?

#### Commentaire du Commissaire enquêteur

*En ce qui concerne le second registre :*

*Le second registre a été ouvert au début de la dernière permanence pour effectuer le déplacement des documents mal placés (CF ci-avant) ; il a été à cette occasion paraphé dès son ouverture par le commissaire enquêteur.*

- Il est fait allusion aux 5 sites retenus par l'EPT GOBSB pour densifier. Sur une page, seuls 4 de ces sites sont désignés. Pourquoi une telle différence ?

#### Réponse du maitre d'ouvrage

*Il n'y a que quatre sites mentionnés dans le dossier d'enquête et non cinq comme dit dans les observations ;*

*Commentaire du commissaire enquêteur.*

*On peut lire dans le dossier mis à disposition du public : « 4 secteurs ont été retenus*

- *le secteur de la Pologne,*
- *le secteur rue des sapeurs-pompiers*
- *le secteur Pasteur*
- *le secteur accueil 1*

- Une centaine d'enfants vont être accueillis sur ce site. Où seront-ils scolarisés ?

- Courriel de Mme PEYNOT  
125 logements c'est 125 familles et probablement une centaine d'enfants supplémentaires. Rien n'est prévu pour scolariser ces enfants alors que les écoles voisines sont déjà surchargées.  
Cette construction entraine la disparition du parking public pourtant nécessaire à proximité du marché du théâtre et du centre-ville Rien n'est prévu en remplacement.

#### Réponse du maitre d'ouvrage

*Les enfants des nouveaux habitants du secteur seront accueillis dans les écoles existantes*

*Commentaire du Commissaire enquêteur*

*Le maitre d'ouvrage interrogé sur les capacités d'accueil des écoles existantes a mentionné que :*

« le taux d'occupation des écoles du secteur (école Jules Ferry, Marcelin Berthelot et Paul Vaillant-Couturier) est compris entre 91 et 98%. Il est cependant intéressant de noter que cela représente 81 places libres dans ces écoles. Enfin la refonte de la carte scolaire permettra une nouvelle et meilleure répartition des effectifs »

Sur un apport envisagé de 125 logements, soit une population estimée de 305 habitants, 1 enfant par logement dans la perspective la plus basse, il est permis de penser que ces écoles seront vite saturées.

Cet aspect, ainsi que la disparition du parking, serait à examiner lors de la finalisation du projet.

- La capacité du réseau d'assainissement EU existant est-elle suffisante ?

### Réponse du maitre d'ouvrage

Le Syndicat mixte pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres sera sollicité dans le cadre de l'instruction du futur permis de construire.

#### Commentaire du commissaire enquêteur

Une fois de plus la question se pose de l'objet de la présente enquête. Il est évident que lors de la mise en œuvre du projet il conviendra d'être très vigilant sur toutes les obligations qui s'imposent dans le cas d'un permis de construire, ce qui dans l'immédiat est prématuré.

- Il est profondément regrettable de constater qu'en ce milieu de journée du 10/11/2017, seuls 2 élus de la minorité se sont dérangés. Que font leurs homologues politiquement proches de Mme le maire ?
- Mme le Maire a signé le 5/10/2017 le certificat justifiant l'affichage. Il aurait été préférable d'attendre la fin de l'enquête, certains avis pouvant être enlevés, détériorés ou détruits depuis cette date.

#### Commentaires du commissaire enquêteur.

Deux certificats d'affichage ont été émis par Mme Le Maire (pièces jointes):  
Avant le début de l'enquête le 5 octobre 2017  
En fin d'enquête le d'enquête le 29 novembre 2017.

- Il est profondément regrettable que les élus n'aient pas eu à débattre de l'enquête au cours d'une séance de l'assemblée communale comme par exemple lors de la réunion du 28/09/2017.

### Réponse du maitre d'ouvrage

La demande de création d'un secteur de renouvellement urbain en zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly dépend de l'EPT dans le cadre de sa compétence exclusive du plan local d'urbanisme ; aussi les élus municipaux n'ont

*donc pas à en débattre de l'enquête publique au cours d'un conseil municipal. Cette demande a par ailleurs fait l'objet d'une délibération en Conseil territorial.*

#### *Commentaire du commissaire enquêteur*

*La délibération du Conseil territoriale du 28 juin 2016 figurait au dossier dans la chemise « pièces administratives »*

- Où seront transférées la PMI et la Mission Locale ?

#### **Réponse du maitre d'ouvrage**

*La PMI et la Mission Locale seront relocalisées, après la construction de la 1ère tranche, dans les locaux en rez-de-chaussée du bâtiment nouvellement construit.*

#### *Commentaires du Commissaire enquêteur*

*Le devenir de ces installations est un des éléments à considérer avec la plus grande attention dans ce projet. Il est primordial que les occupants actuels puissent poursuivre leur mission dans les meilleures conditions.*

- On doit constater que M. KNOPFER adjoint au maire chargé de l'urbanisme n'a jamais évoqué le sujet. Pourquoi ?
- Quelles sont les caractéristiques de l'étude de marché quant à l'intérêt économique de ce projet ?
- Le promoteur quel qu'il soit aura à emprunter. La municipalité se portera-t-elle garante financièrement ?
- Quels sont les besoins en activité qui pourraient être satisfaits par les locaux situés au rez de chaussée des bâtiments à construire ?

*Ces questions sans lien direct avec l'enquête sont restées sans réponse.*

#### **12- APPRÉCIATION DU PROJET**

Les vues ci-après illustrent la situation du futur périmètre, proche du centre-ville, à proximité du centre ancien.



Compris au sein du périmètre du PNRQAD créé par décret du 31 décembre 2009, ce secteur, est aujourd'hui peu valorisé.

Ma visite sur site m'a permis de constater que dans sa configuration actuelle le quartier pasteur « ne vit pas » puisqu'il n'accueille que des bâtiments de type « équipement public » ; la désaffectation de l'immeuble de l'ancienne sécurité sociale et l'aspect médiocre des bâtiments rendent l'environnement peu attrayant.

La création d'un nouveau secteur peuplé et animé, proche du centre-ville bien desservi par les transports en commun serait de nature à dynamiser ce quartier.

Le commissaire enquêteur  
Nicole SOILLY