

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE AU PROJET DE DELIMITATION D'UN SECTEUR DE
RENOUVELLEMENT URBAIN RUE DES VIGNES EN EX-ZONE C DU
PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AEROPORT DE PARIS ORLY
COMMUNE DE VILLENEUVE SAINT GEORGES**

Enquête publique du 6 novembre au 24 novembre 2023

Commissaire-enquêteur
Corinne SEINGIER

Sommaire

1 – Présentation de l'enquête publique	5
1.1 Contexte	5
1.2 Objet de l'enquête	7
1.3 Nature et Caractéristiques du projet de délimitation de SRU	9
1.3.1 Enjeux liés au logement	11
1.3.2 Intégration urbaine et accessibilité	11
1.3.3 Accès à une offre de soins de proximité	12
1.4 Cadre juridique de l'enquête publique	12
1.4.1 Dispositions réglementaires	12
1.4.2 Cohérence avec les documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique	13
1.4.2.1 Compatibilité avec les documents d'urbanisme	13
1.4.2.2 Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique	13
1.5 Maître de l'ouvrage	14
1.6 Désignation du commissaire enquêteur	14
1.7 Modalités d'organisation de l'enquête	15
2 –Dérroulement de l'enquête	17
2.1 Examen et composition du dossier d'enquête	17
2.2 Réunion porteur de projet et visite des lieux	17
2.3 Réunion avec Monsieur Le Maire de Villeneuve Saint Georges	18
2.4 Information du public	18
2.4.1 Les annonces légales Presse	18
2.4.2 L'affichage légal	18
2.4.3 Les autres modalités de publicité	18

2.5	Déroulement des permanences	19
2.6	Concertation	19
2.7	Clôture de l'enquête	19
2.8.	Procès-verbal de synthèse des observations du public	19
2.9	Réponse du Maître de l'ouvrage au procès-verbal de synthèse	20

3 Analyse des observations émises lors de l'enquête publique **21**

3.1	Analyse comptable des observations du public	21
3.2	Observations du public	21
3.2.1.	Observations générales	21
3.2.2.	Observation de M et Mme Altman et Mme Richeton	24
3.2.3.	Observation de M. Hamard	25
3.2.4.	Observation de Mme Giannitrapani	25
3.2.5	Observation de M. Toiron	26
3.2.6.	Observation de Mme Génois	27
3.2.7.	Observation de M. Vinet	27
3.3	Observations complémentaires du commissaire-enquêteur	29

Avis et conclusions du commissaire-enquêteur sur le projet de délimitation d'un Secteur de Renouvellement Urbain dit « rue des Vignes » en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges. **31**

1	Rappel du projet soumis à l'enquête publique	31
1.1	Objet de l'enquête	31
1.2	Nature et caractéristiques du projet	31
1.2.1	Enjeux liés au logement	31
1.2.2	Intégration urbaine et accessibilité	32
1.2.3	Accès à une offre de soins de proximité	32
1.3	Cadre juridique	32

2	Conclusions sur le déroulement de l'enquête	33
3	Conclusions sur les observations	33
4	Conclusions sur la réalisation du projet	35
5	Avis motivé du commissaire-enquêteur	36
Annexes		37

-  Décision n° E23000082/77 du 19 septembre 2023 – Désignation du commissaire-Enquêteur

-  Arrêté Préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur la délimitation d'un Secteur de Renouvellement urbain, situé rue des Vignes, en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges

-  Certificat d'affichage
-  Avis d'enquête publique
-  Annonces légales de Presse
-  Copie d'écran du Site internet de la mairie de Villeneuve Saint Georges
-  Procès-verbal de synthèse des observations du public
-  Réponse de l'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre au procès-verbal de synthèse

1 -PRESENTATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

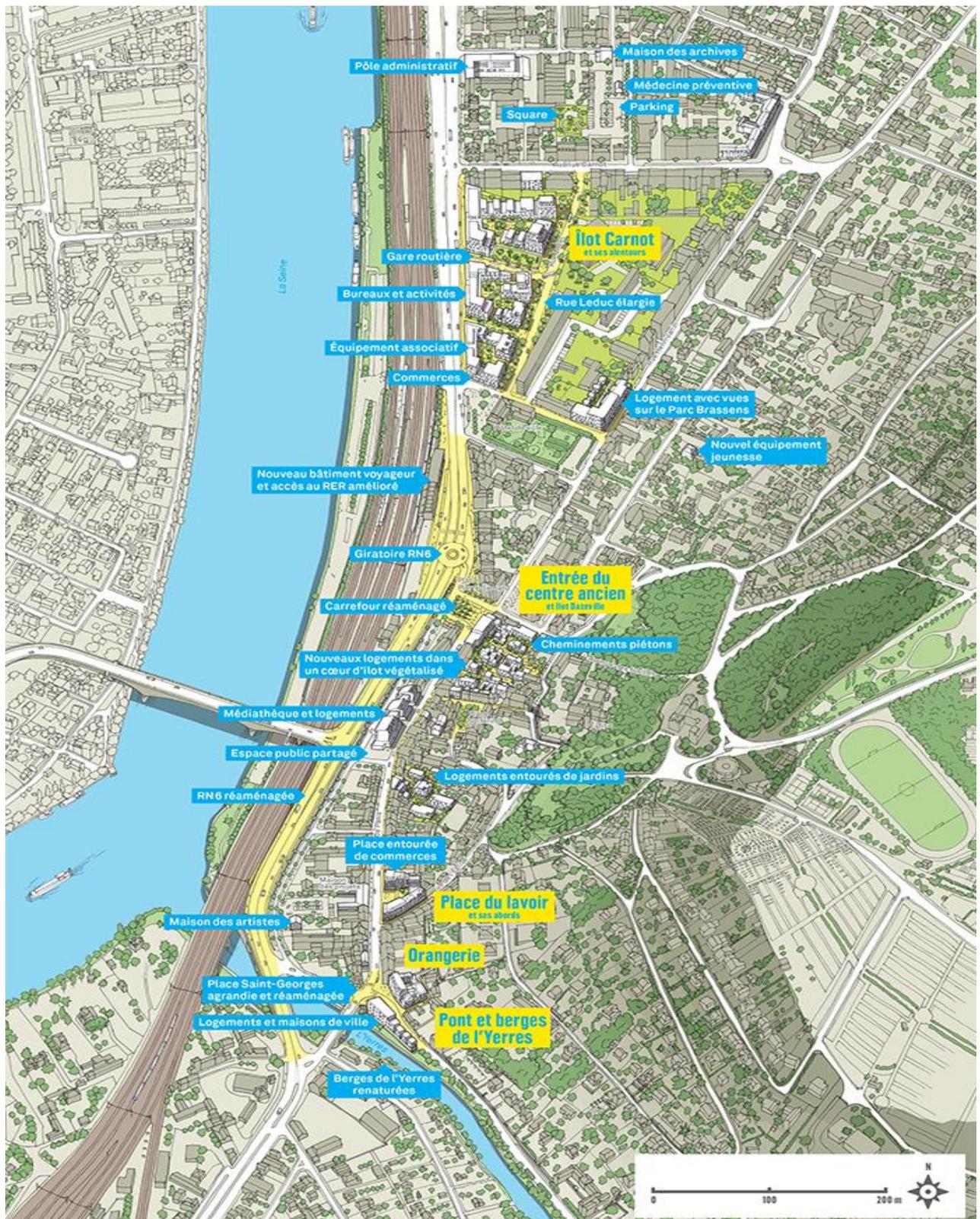
1.1 Contexte

La commune de Villeneuve Saint Georges, qui compte environ 34 600 habitants, est située à proximité des réseaux de transports et, notamment, du pôle multimodal desservi par le RER D, des axes routiers constitués essentiellement de la nationale 6 et l'accessibilité aux axes autoroutiers les plus proches. Elle est engagée dans la phase opérationnelle d'un important plan de requalification urbaine du centre-ville depuis 2011, après avoir été lauréate du Programme Nationale de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD). Ce projet multi-partenarial piloté par l'EPA-ORSA, la ville et l'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre est fortement porté les acteurs institutionnels (DRIHL, ANRU, ANAH, CDC, Département du Val de marne, bailleurs...).

Ce projet structurant de redynamisation du centre-ville vise à :

- L'amélioration des conditions d'habitat et du cadre de vie par la résorption de l'habitat insalubre. Il est notamment prévu de procéder à la réhabilitation de 356 logements.
- La création d'une nouvelle offre de logements neufs de qualité, pour attirer de nouveaux publics en centre-ville en s'appuyant sur l'attractivité de la desserte routière et des transports collectif, à proximité des commerces et des équipements.
- La redynamisation économique, commerciale et l'aménagement urbain, qui consiste à créer 14 000 m² de bureaux et activités auxquels viennent s'ajouter 2450 m² de commerces.
- La valorisation du paysage urbain et des mobilités douces par la création de voies piétonnes et d'espaces verts, la requalification de places. Il est envisagé de mettre en place une circulation apaisée pour favoriser des espaces publics partagés et sécurisés entre automobilistes, piétons, cyclistes et bus.

En matière de construction de logements neufs, les objectifs du PADD repris lors de la révision du PLU de 2016 fixaient une croissance modérée pour la ville de 1650 logements entre 2014 et 2019 dont 495 logements en centre-ville. Les données du fichier Sitaldel font ressortir une production pour la commune de 480 logements sur la période.



Projet en cours – Requalification du centre-ville

Enquête publique relative à la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges – Arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023

1.2 Objet de l'enquête

L'enquête porte sur un projet de délimitation de Secteur de Renouvellement Urbain, situé rue des Vignes, en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly, sur la commune de Villeneuve Saint Georges.

Le site de la rue des Vignes a été choisi par la ville pour y construire 85 logements à usage d'habitation et procéder également à la démolition-reconstruction du centre municipal de santé en le réimplantant sur place dans les futures constructions. Le projet induirait une augmentation de 230 habitants.

En raison de sa localisation en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly, l'opération de construction des logements est conditionnée par l'aboutissement d'une procédure préalable de délimitation d'un secteur de SRU conduite par le préfet nécessitant la réalisation d'une enquête publique.

Préalablement à cette demande, la ville a obtenu la création de 2 secteurs de renouvellement urbain, situés dans la zone C du PEB en centre-ville :

- Un secteur de renouvellement urbain, - ZAC multisites du centre-ville - rue de Paris - pour 535 logements et 929 habitants supplémentaires. Il a été créé par arrêté préfectoral du 21 décembre 2011.
- Un secteur de renouvellement urbain – Pasteur – pour 125 logements et 305 habitants supplémentaires a été créé par arrêté préfectoral du 13 avril 2018.

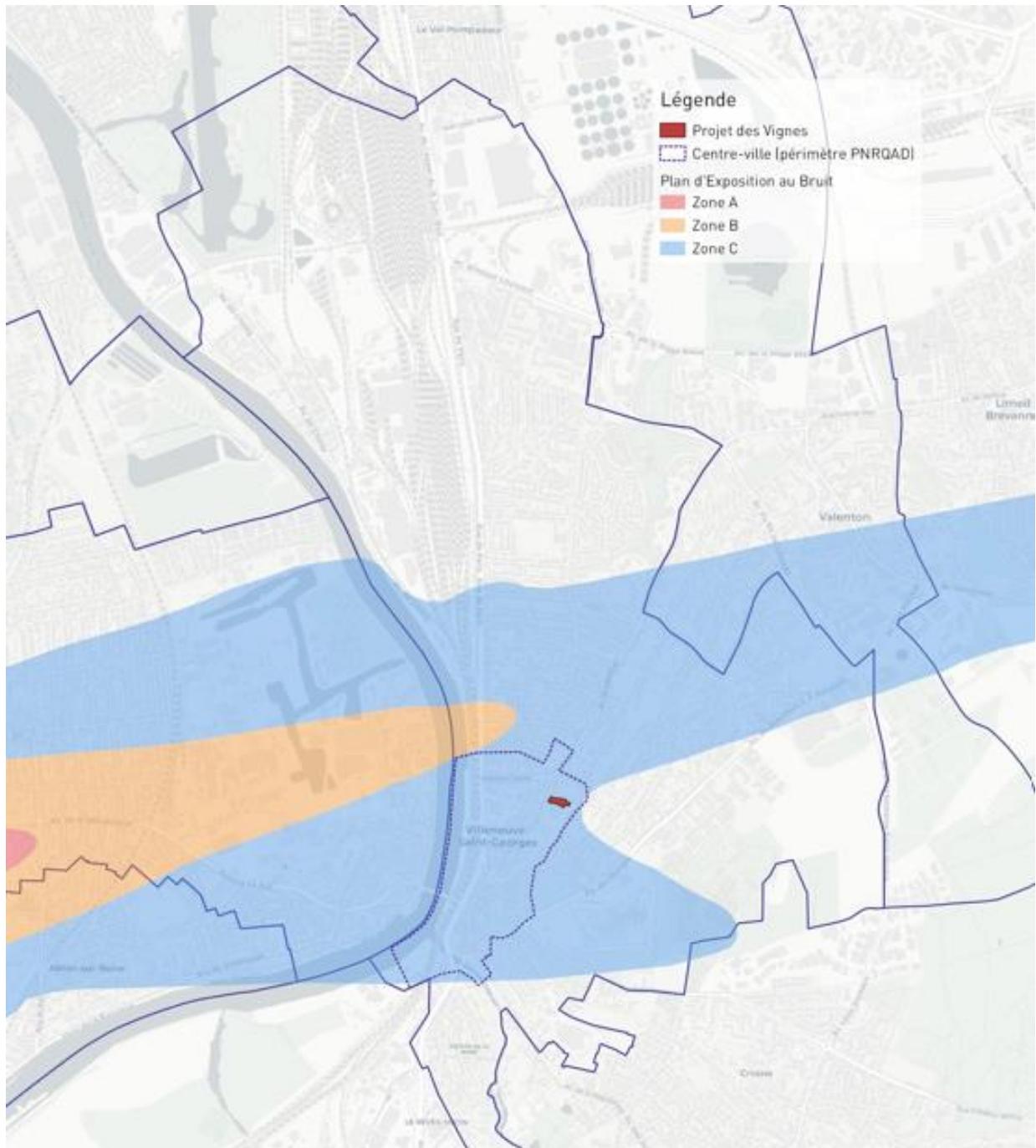
Etat actuel du site

Il est situé en centre-ville à proximité des commerces, équipements collectifs, établissements scolaires et à environ 7mn à pied de l'hôtel de ville et du pôle multimodal de Villeneuve Saint Georges, desservi par le RER D. Il est délimité au nord par la sente piétonne la Ruelle du Grand Sentier, à l'ouest par la rue des Vignes où se situe l'arrière du collège Jules Ferry et l'école élémentaire, au sud et à l'est par le tissu pavillonnaire des coteaux, en surplomb, composé par des petits collectifs et des maisons individuelles.

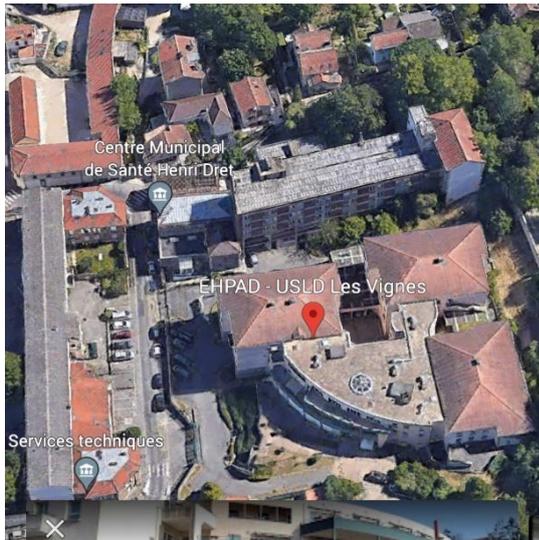
Le site actuel est composé de 2 parcelles, référencées au cadastre AO 0281 et AO 0403 d'une superficie respective de 8137 m² et 360 m² :

- La partie nord de la parcelle AO 0281, est occupée par des bâtiments désaffectés et inoccupés de l'ancien hôpital, et par un transformateur électrique hors d'usage. Sur la partie sud, l'Unité de soins longue durée est gérée par le Centre Hospitalier Intercommunal de Villeneuve Saint Georges (CHIV). La totalité de la parcelle AO 0281 appartient au CHIV.
- La parcelle AO 0403 abrite le centre municipal de santé Henri Dret, qui garantit une offre de soins complète où exercent généralistes, infirmiers et médecins spécialistes à destination des publics les plus précaires. Ces locaux sont devenus trop exigus et ne permettent plus d'accueillir les patients dans le respect des normes régissant les

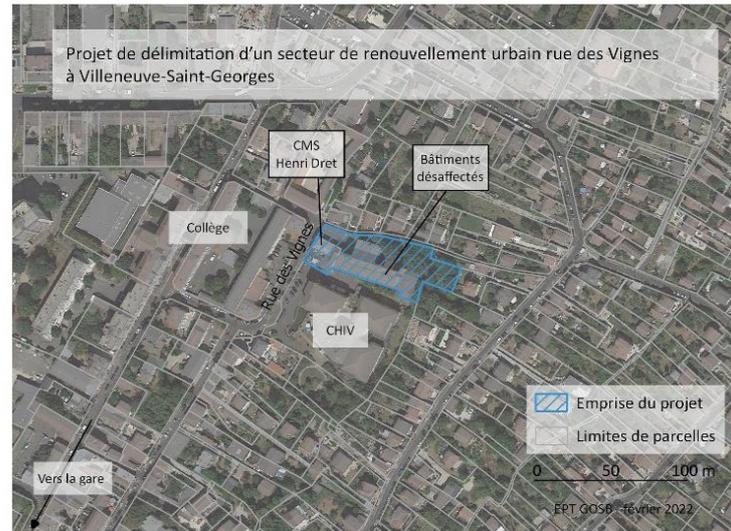
établissements recevant du public (ERP). Cette parcelle est la propriété de la commune de Villeneuve Saint Georges.



Plan de situation générale et de contexte/PEB/PNRQAD



Vue aérienne du site – Google earth



1. 3 Nature et caractéristiques du projet de délimitation de SRU, rue des Vignes

Le projet est localisé sur la partie nord de la parcelle AO 0281 et sur la totalité de la parcelle AO 403. Il prévoit la réalisation de 3 bâtiments d’habitation à usage locatif totalisant 85 logements, d’un parking en sous-sol de 34 places et d’un emplacement pour le stationnement des 2 roues. Présentant une typologie variée du T1 au T4, les T2 et T3 constituent 76 % du total des logements. Il s’agit d’une offre de logements intermédiaires, destinés au personnel soignant compte tenu de l’importance des infrastructures de santé qui se trouvent à proximité du site.

Le centre de santé municipal sera réimplanté sur une surface d’environ 600m² au rez-de-chaussée et 1^{er} étage du Bâtiment A jouxtant la rue des Vignes pour garantir une offre de soins de qualité et de proximité en améliorant les conditions d’accueil des patients dans des locaux adaptés.

Ce projet inclut également la requalification des espaces publics consistant à agrandir la ruelle du Grand Sentier, qui borde le site au nord et épouse la pente du coteau d’est en ouest. Cette voie piétonne sera élargie pour donner une meilleure visibilité au niveau du carrefour avec la rue des Vignes, à proximité des équipements publics et des écoles.

Pour réaliser ce programme, localisé sur la partie nord de la parcelle de la parcelle AO 281 et l’intégralité de la parcelle AO 0403, il sera nécessaire de procéder :

- à une division parcellaire de la parcelle AO 0281, pour atteindre une emprise de projet d’environ 2850 m².
- à la démolition des bâtiments désaffectés, du transformateur et celle du centre municipal de santé, qui sera réimplanté en pied d’immeuble du bâtiment A.

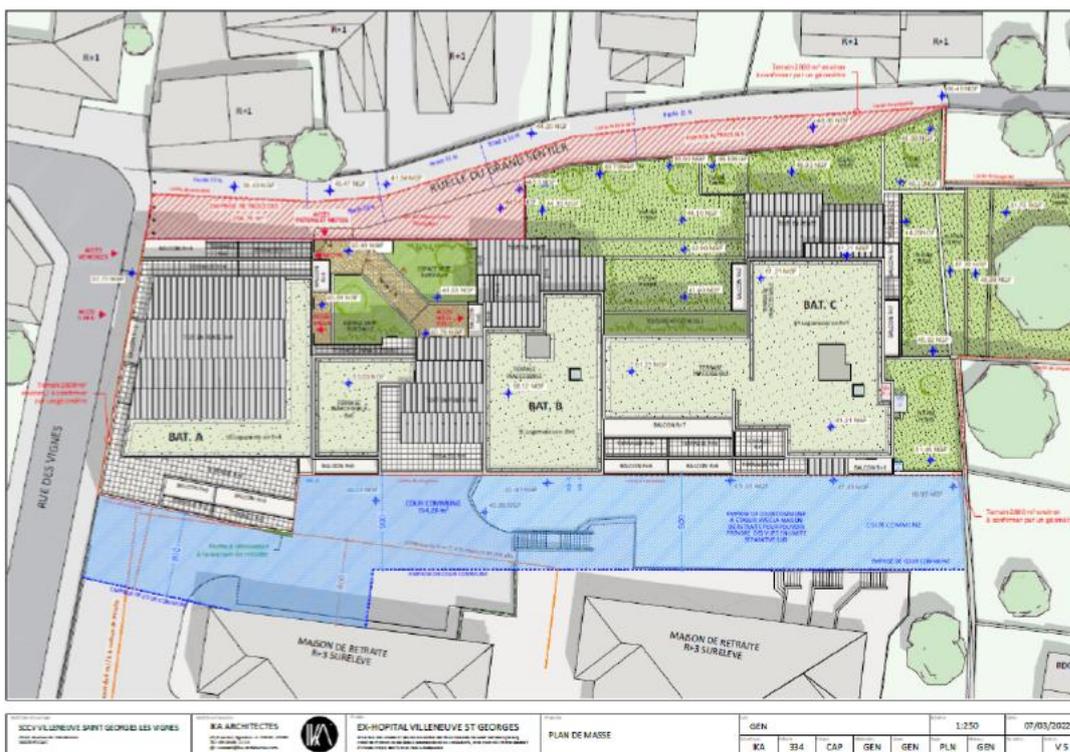
A l’issue de la division de la parcelle AO 281, le CHIV restera propriétaire du foncier sur lequel est actuellement implantée et exploitée l’unité de soins longue durée, qui ne sera pas impactée par le projet.

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

Projet de délimitation de périmètre SRU rue des Vignes

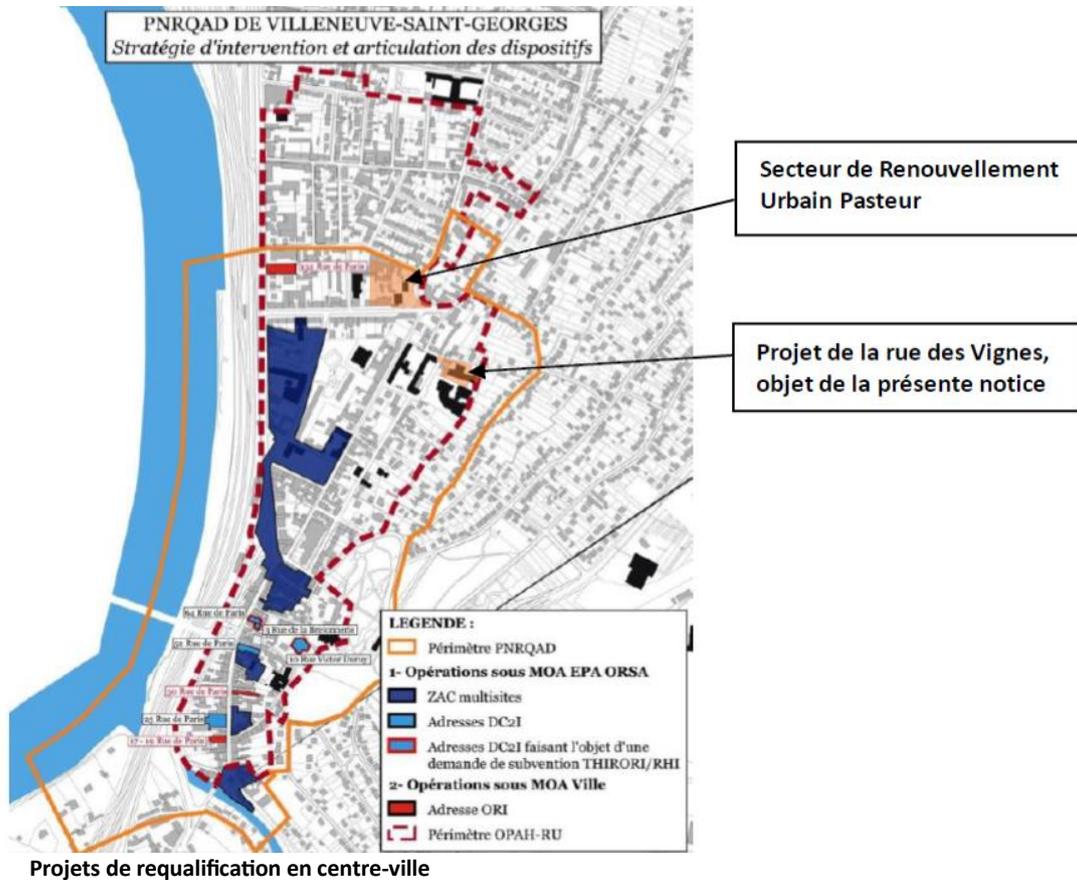


Plan de masse du projet

Ce projet, qui s'inscrit dans la requalification du centre-ville actuellement en cours, contribue à l'objectif fixé par le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), tout en

Enquête publique relative à la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges – Arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023

s'inscrivant également dans les orientations du PADD du futur PLUI, acté par délibération du Conseil Territorial de l'Établissement Public Grand Orly Seine Bièvre du 4 avril 2023. Il vise, plus particulièrement, les objectifs suivants :



1.3.1 - Enjeux liés au logement

Le projet de création de logements dans le secteur de la rue des Vignes, situé en centre-ville, et prend en compte les enjeux suivants :

- Proposer une offre de logements neufs de qualité, attractive par sa situation proche des commerces, équipements publics et réseaux de transports,
- Faciliter l'installation des personnels soignants proche de leur lieu de travail en raison de la forte implantation et de la proximité des infrastructures de santé sur la commune.
- Permettre aux quartiers en difficulté de trouver une nouvelle dynamique par la diversification du parc de logements en centre-ville.

1.3.2 Intégration urbaine et accessibilité

- Contribuer à la requalification d'une friche industrielle située en cœur de ville,

- Intégrer le projet dans le tissu urbain composé à la fois d'équipements publics, de petits collectifs et de pavillons ainsi que la préservation des vues du coteau sur la base d'un travail partenarial avec les Architectes Bâtiments de France (ABF).
- Requalifier les espaces publics par l'élargissement de la voie piétonne et l'aménagement du carrefour de la rue des Vignes pour améliorer la visibilité et sécuriser le cheminement des piétons et des élèves aux abords des établissements scolaires et de santé.

1.3.3 Accès à une offre de soins de proximité

- Garantir l'accès aux soins en encourageant les projets de médecine et de soins paramédicaux de proximité, tout en améliorant les conditions d'accueil du public du centre municipal de santé dans des locaux adaptés aux normes ERP. La ville de Villeneuve Saint Georges est située en « Zone d'Intervention Prioritaire » en raison de la carence en offre de médecine libérale sur son territoire.

Ce dossier proposé à l'enquête publique porte sur une demande de création d'un nouveau secteur de renouvellement urbain sur l'ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris Orly pour un total de 85 logements générant un accroissement de la population de 230 habitants.

Par cette nouvelle demande, la ville fait valoir le respect des objectifs du PADD et celle du PLU, qui s'inscrivent également dans les objectifs du SDRIF.

1.4 Cadre juridique de l'enquête

1.4.1 - Dispositions réglementaires

Le projet, situé en ex-zone C du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport d'Orly, est soumis à la réglementation du Code de l'urbanisme dans ses articles L112-9 et L112-10.

L'article L112-10 alinéa 5 du Code de l'urbanisme, prévoit 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 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'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. ».

1.4.2 - Cohérence avec les documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique

La délimitation des secteurs de SRU en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly doivent être également compatibles avec les documents d'urbanisme locaux, qui eux-mêmes s'inscrivent en compatibilité avec le SDRIF.

1.4.2.1 - Compatibilité avec les documents d'urbanisme

- PLU et PADD

Le projet est situé en Zone UA1 du PLU correspondant au centre urbain le plus récent pour lequel le règlement autorise la construction de logements. Il est positionné en limite de la Zone UC1 à vocation mixte, quartier composé d'habitat individuel, isolé ou groupé.

Le projet s'inscrit également dans les orientations du PADD (Plan d'Aménagement et Développement Durable) portées par la Ville et, notamment :

- Limiter la consommation de l'espace pour accueillir les projets d'urbanisation à l'intérieur des zones déjà urbanisées,
- Améliorer l'accessibilité et faciliter les mobilités,
- Préserver et développer les pôles de santé de proximité.

Le projet s'inscrit dans les orientations générales du futur PLUI, actées par délibération de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en avril 2023.

- Compatibilité avec le SDRIF

L'emprise du projet de renouvellement urbain est identifiée au SDRIF 2013 dans une zone qualifiée « d'espace à densifier à proximité d'une gare » permettant une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine. Il s'agit de quartiers déjà urbanisés bien desservis ou devant l'être à terme, qui se situent dans un rayon d'un kilomètre autour d'une gare ou d'une station de métro existante ou à venir.

1.4.2.2 - Compatibilité avec les servitudes d'utilité publique

La ville de Villeneuve Saint Georges est soumise à un certain nombre de contraintes réglementaires et servitudes d'utilité publique avec lesquelles le projet doit aussi être compatibles.

S'agissant de la servitude aéronautique de l'aéroport d'Orly, qui impose de ne pas créer d'obstacle à la circulation aérienne, le projet est compatible.

S'agissant des servitudes de chemin de fer et de Plan de Prévention des risques d'Inondation (PPRI), le projet n'est pas impacté et situé hors de ces zones. Il est en compatibilité.

S'agissant de la servitude de protection relatives aux zones de protection du patrimoine architectural urbain et paysager (ZPPAUP), le projet est situé à l'extérieur de l'emprise (AVAP et Périmètre de Protection modifié des monuments historiques) et le projet est bien compatible.

S'agissant du Plan de Prévention du risque des Mouvements de Terrain (PPRMT), le site est situé dans une zone à risque lié à la sécheresse et la réhydratation des sols. Les constructions devront tenir compte des dispositions réglementaires prévu au règlement départemental annexé à l'arrêté préfectoral n°2018/3846.



Plan des servitudes d'utilité publique

1.5- Maître de l'ouvrage

Le maître de l'ouvrage est l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre, qui détient la compétence en matière d'urbanisme pour la commune de Villeneuve Saint Georges depuis 2016.

1.6 – Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E23000082/77 du 19 septembre 2023, la première vice-Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné Corinne SEINGIER en qualité de commissaire-enquêteur pour

Enquête publique relative à la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges – Arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023

procéder à une enquête publique ayant pour objet la création d'un secteur de renouvellement urbain, rue des Vignes, situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly à Villeneuve Saint Georges.

1.7 Modalités d'organisation de l'enquête

Madame La Préfète du Val de Marne a publié le 11 octobre 2023 l'arrêté n°2023/03625 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique portant sur projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur le territoire de la commune de Villeneuve Saint Georges.

Le projet prévoit la construction de 85 logements et la démolition-reconstruction du centre de santé municipal. L'augmentation de la population serait de 230 habitants.

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

- L'enquête se déroulera du lundi 6 novembre 2023 au vendredi 24 novembre 2023 à 17 h, soit pendant 19 jours consécutifs,

- Un exemplaire du dossier soumis à enquête et un exemplaire du registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé seront déposés à la mairie de Villeneuve Saint Georges – Place Pierre Sépard- et mis à la disposition du public aux jours et horaires habituels d'ouverture des services au public

- Le dossier d'enquête pourra également être consulté en ligne aux mêmes dates sur le portail internet des services de l'Etat du Val de Marne à l'adresse suivante :

- <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>

- sur rendez-vous à la préfecture du val de marne – Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue Charles de Gaulle à Créteil, du lundi au vendredi de 9h à 12 h et de 14 h à 17 h. La prise de rendez-vous devant être effectuée préalablement par courriel : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr.

- Le public pourra consigner ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête publique en mairie de Villeneuve Saint Georges aux jours et horaires habituels des services d'ouverture au public,

- par voie électronique jusqu'au 24 novembre 2023 à 17 h à l'adresse suivante : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr,

- par courrier adressé à l'attention de Madame Corinne SEINGIER – Commissaire Enquêteur, à l'adresse suivante : Hôtel de ville- Place Pierre Semard – 94190 Villeneuve Saint Georges

- Le Commissaire enquêteur recevra en mairie de Villeneuve Saint Georges aux jours et heures suivantes :

- Lundi 6 novembre 2023 de 9 h à 12 h
- Mercredi 15 novembre 2023 de 14 h à 17 h
- Vendredi 24 novembre 2023 de 9 h à 12 h

- Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié au moins 15 jours avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête dans 2 journaux diffusés dans le département.

- Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, cet avis sera publié par voie d'affiches sur les panneaux d'affichage de la mairie de Villeneuve Saint Georges ainsi que sur les lieux ou au voisinage de la réalisation du projet.
 - Cet avis sera également mis en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans Val de marne à l'adresse suivante : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>
 - A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie de Villeneuve Saint Georges pendant une durée d'un an. Ils seront également mis en ligne sur le portail des services de l'Etat dans le Val de Marne pour la même période.
- L'arrêté de la Préfète du Val de marne organisant l'enquête est joint en annexe.

2- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1– Examen et composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public à la mairie de Villeneuve Saint Georges comprenait :

Un dossier composé des éléments suivants :

- Pièce n°1 : une notice de présentation de 32 pages,
- Pièce n°2 : un plan de situation général, le PLU et plan d'Exposition au Bruit, le plan des servitudes en format A3,
- Pièce n°3 : un plan de masse en format A3,
- Pièce n°4 : un plan de délimitation du secteur de renouvellement urbain de la rue des Vignes en format A3,
- Pièce n°5 : Actes administratifs : Délibération du Conseil municipal de Villeneuve saint Georges du 12 avril 2022 de 2 pages et délibération du Conseil Territorial Grand Orly Seine Bièvre du 24 mai 2022 sur 6 pages,
- Pièce n°6 : Annexes et textes législatifs et réglementaires :
 - La décision de désignation du commissaire enquêteur,
 - Arrêté préfectoral n°2023/03625 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique,
 - L'avis d'enquête publique sur 1 page,
 - La 1^{ère} insertion presse de l'avis d'enquête publié dans les Echos et le Grand Parisien du 17 octobre 2023,
 - Une annexe composée des textes législatifs et réglementaires de 24 pages
- Un registre de 20 pages côté et paraphé.

2.2 - Réunion porteur de projet et visite des lieux

La réunion avec le porteur de projet s'est déroulée le 27 septembre 2023 à la mairie de Villeneuve Saint Georges en présence de Mesdames Grangier et Morelli, responsables du projet pour l'EPT Grand Orly Seine Bièvre et de Madame Houngnissi, responsable de l'urbanisme pour la ville de Villeneuve Saint Georges. Au cours de cet entretien, le projet et ses caractéristiques m'ont été présentés. Il n'a pas été organisé de réunion d'information préalable du public. Pour une bonne compréhension du dossier, j'ai demandé la communication du plan de bornage et de l'étude de capacité, composée des plans par étage. Le Maître de l'ouvrage m'a également transmis les annexes du PLU et la délibération des débats sur les orientations générales du PADD du futur PLUI actées par le Conseil Territorial en date du 4 avril 2023.

En fin d'entretien, les modalités de l'enquête publique, le calendrier de la remise du procès-verbal de synthèse et du mémoire en réponse attendu en fin d'enquête ont été précisés.

Une visite des lieux a suivi cet entretien pour constater l'état de la friche existante, la vétusté du centre de santé municipal et visualiser la future implantation des bâtiments d'habitation ainsi que la reconstruction du centre de santé.

2.3 – Réunion avec Monsieur le Maire de Villeneuve Saint Georges

Monsieur Le Maire m'a reçu le 10 novembre 2023 pour m'exposer brièvement les projets actuellement développés sur sa commune et m'exprimer le contexte dans lequel s'inscrit le projet de création de SRU, rue des Vignes. Il m'a fait part des difficultés rencontrées pour diversifier l'offre de logement neuf sur la ville et, plus particulièrement en centre-ville, situé en ex-zone C du PEB.

2.4- L'information du public

2.4.1 Les annonces légales Presse

Les avis d'enquête ont été publiés dans Les Echos et Le Grand Parisien du 17 octobre 2023 pour la 1^{ère} insertion et du 7 novembre 2023 pour la 2^{nde} insertion. Ces 2 quotidiens sont diffusés dans le département du Val de marne. Les publications ont bien été réalisées dans les 15 jours précédant le début de l'enquête et renouvelées dans les 8 premiers jours de l'enquête.

2.4.2 -L'affichage légal

Les avis ont été mis en place et fait l'objet d'un constat par un agent de police judiciaire assermenté de la police municipale selon les modalités suivantes : 2 avis sur les 2 panneaux administratifs de l'hôtel de ville, situés Place Pierre Semard, 1 avis sur la grille d'accès au service de l'urbanisme de la ville – 22 rue Balzac, 1 avis sur la grille d'accès au centre municipal de santé – 10 rue des Vignes et 2 avis sur la façade de l'ancien hôpital jouxtant le centre municipal de santé sur les lieux du projet.

J'ai également constaté que ces affichages étaient en place lors de 3 mes permanences.

Le certificat d'affichage signé par Monsieur Le Maire de Villeneuve Saint Georges est joint en annexe.

2.4.3 – Les autres modalités de publicité

L'information du lancement de l'enquête publique a été publiée sur la page d'accueil du site internet de la ville avec un lien permettant de consulter l'arrêté préfectoral et sur celui de l'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre, à l'adresse suivante :

<https://www.grandorlyseinebievre.fr/interco/publications-legales>. Il a été mis en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val de Marne à l'adresse suivante :

<https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>

2.5 - Déroulement des permanences

Les 3 permanences prévues par l'arrêté de la Préfète du Val de Marne ont été tenues par le commissaire-enquêteur conformément au calendrier mentionné dans l'arrêté préfectoral :

- Lundi 6 novembre 2023 de 9 h à 12 h
- Mercredi 15 novembre 2023 de 14 h à 17 h
- Vendredi 24 novembre 2023 de 9 h à 12 h

Elles se sont déroulées dans un climat calme et serein.

2.6– Concertation

Il n'a pas été organisé de concertation. Les textes ne le prévoient d'ailleurs pas.

2.7– Clôture de l'enquête

A la fin de l'enquête, le registre a été clôturé le vendredi 24 novembre 2023 à 17h01. L'analyse du registre fait apparaître le bilan suivant :

- Le commissaire enquêteur a reçu quatre personnes lors de ses trois permanences,
- Cinq observations ont été déposées sur le registre papier,
- Une observation a été reçue sur l'adresse électronique : enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr. Elle a été insérée au registre papier page 5. Elle émane d'une personne n'ayant pas été reçue par le commissaire enquêteur.
- Aucun courrier postal n'a été reçu.

Au total six observations ont été émises par le public pendant la durée de l'enquête publique.

2.8– Procès-verbal de synthèse des observations du public

Une réunion s'est tenue à l'Etablissement Grand Orly Seine Bièvre le 28 novembre 2023 en présence de Madame MORELLI, représentant l'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre pour le projet et moi-même. Madame Houngnissi, Responsable de l'Urbanisme pour la commune de Villeneuve Saint Georges, assistait également à la réunion en visioconférence. L'objet de cette réunion portait sur la présentation du procès-verbal de synthèse des observations du public recueillies pendant cette enquête ainsi que mes propres observations complémentaires (joint en annexe). Le procès-verbal de synthèse a été remis en fin de réunion en précisant à la représentante de l'Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre qu'elle disposait d'un délai de quinze jours pour me faire parvenir ses réponses aux questions soulevées. Une copie du procès-verbal de synthèse a été adressé le même jour par courriel.

2.9- Réponse du Maître de l’Ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations du public

L’Etablissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a transmis sa réponse au procès-verbal de synthèse par courriel en date du 11 janvier 2024. Ce document traduisait ses réponses au regard de chacune des observations du public et de celles du commissaire-enquêteur (annexée au présent rapport).

3 - ANALYSE DES OBSERVATIONS EMISES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'ensemble des observations du public recueillies pendant l'enquête relative à la délimitation du Secteur de renouvellement Urbain dit « rue des Vignes » en ex-Zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges sont récapitulées ci-après.

Le procès-verbal comporte des questions soulevées par le public ainsi que celles exprimées par le commissaire-enquêteur auxquelles l'Etablissement Public Grand Orly Seine Bièvre apporte des éléments de réponse, qui sont détaillés ci-dessous.

3.1– Analyse comptable des observations du public

Alors que les mesures de publicité ont été diffusées de manière satisfaisante, l'enquête n'a suscité qu'une modeste mobilisation du public.

- Le commissaire enquêteur a reçu quatre personnes lors de ses trois permanences,
- Cinq observations ont été déposées sur le registre papier,
- Une observation a été reçue sur l'adresse électronique : enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr. Elle a été insérée au registre papier page 5. Elle émane d'une personne n'ayant pas été reçue par le commissaire enquêteur.
- Aucun courrier postal n'a été reçu

Au total six observations ont été émises par le public

3.2- Observations du Public

3.2.1- Observations Générales

La majorité des Villeneuvois reçus par le commissaire-enquêteur résident dans le quartier ou sont riverains du site. Ils ont sollicité des informations sur le projet de construction, qu'ils m'ont demandé d'expliquer et ont souhaité consulter le plan de masse. Une partie d'entre-eux est globalement favorable au projet mais soulève un certain nombre de questions en sollicitant des informations complémentaires tandis que d'autres ont manifesté leur opposition en la traduisant dans leurs observations.

Lors des échanges avec le public et au regard des observations recueillies, les interrogations portaient sur les six sujets suivants :

1-La pertinence du projet : le projet, jugé trop important au regard de l'insuffisance du stationnement et de la capacité des établissements scolaires à accueillir les enfants des nouveaux résidents. Une crainte est exprimée sur la sécurité des enfants à la sortie des écoles au regard des rues avoisinantes très passantes ; la sécurité sera-t-elle renforcée ?

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre :

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et de 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisation de place de stationnement en vertu des articles L151-34 , L151- 35 du code l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (ilot Boieldieu) et à proximité de la poste, lot Carnot 1 de la ZAC multisites. Concernant la capacité scolaire une étude est en cours de finalisation par les services de la ville pour réaliser une étude de prospective scolaire à 15 ans en vue de la création d'un nouvel établissement en centre-ville.

Enfin, un élargissement au sud de la Sente piétonne est prévu afin de permettre une amélioration du cheminement doux pour se rendre jusqu'au collège Jules Ferry.

Appréciation du commissaire enquêteur

La ville s'appuie sur le dispositif du code de l'urbanisme permettant de déroger à l'obligation de création de places de stationnement, pour des logements situés en centre-ville et à moins de 500 m d'une station de transport public. Pour reconstituer et augmenter la capacité du stationnement en centre-ville, elle prévoit la construction d'un parking public à proximité.

Le commissaire-enquêteur prend note de l'étude prospective menée par la ville pour envisager la création d'un nouvel établissement scolaire en centre-ville.

2--Les modalités relatives aux aspects environnementaux du programme à détailler pour connaître comment sera organisée la végétalisation du site dans un quartier déjà dense.

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre :

Les aspects environnementaux du programme seront définis précisément lors du dépôt de permis de construire. Concernant l'aspect réglementaire, il est exigé en zone UA1 du PLU un espace de pleine terre représentant 10% des surfaces libres de toute construction ainsi de 15% d'espace végétalisé complémentaire. Au stade d'esquisse du projet, il est prévu 356m² d'espace vert de pleine terre pour une emprise foncière de 2 850m² soit environ 13%, ainsi qu'un espace vert sur dalle de 41m² et un espace vert en toiture terrasse de 206m².

Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire-enquêteur prend note du niveau des espaces verts prévus, qui s'inscrivent dans le cadre du PLU et seront plus précisément définis lors du dépôt du permis de construire.

3--La faible capacité des places de stationnement dans la future construction. Actuellement, le stationnement de surface est saturé. Le manque de places dans le programme ne fera qu'aggraver ce problème. Peut-on reconsidérer cet aspect programmatique ?

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre :

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500 m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisation de places de stationnement en vertu des articles L151-34, L151-35

du code de l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (îlot Boildieu) et à proximité de la poste, lot Carnot 1 de la ZAC multisites.

Appréciation du commissaire enquêteur : le commissaire-enquêteur prend note du dispositif envisagé.

4- La politique du bailleur en matière de loyer

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre :

Les logements seront vendus en bloc à un bailleur qui pratiquera des loyers conventionnés

Appréciation du commissaire enquêteur : Le commissaire-enquêteur prend note de la pratique de loyers conventionnés sur le programme.

5-Le centre municipal de santé et la garantie de maintenir les activités médicales déjà existantes et de créer de nouvelles spécialités, pour être en capacité de répondre à la demande. La nécessité d'avoir des informations plus détaillées sur l'organisation spatiale et la surface des locaux.

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre :

Il est prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre de santé. Celles-ci seront déplacées provisoirement.

Concernant la surface et l'organisation des locaux, celle-ci sera davantage détaillée dans le permis de construire mais il est prévu un agrandissement du centre médical (environ 445m² dans l'esquisse du projet : 312m² en RDC et 133m² en R+1 contre actuellement 312,80m² soit une surface supplémentaire pour le centre de santé 132,20 m²). Cela permettra une amélioration des conditions d'accueil du public et une extension des activités au sein d'un équipement essentiel dans l'offre de santé proposée aux habitants.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire-enquêteur apprécie la réponse du porteur de projet qui envisage l'agrandissement du centre médical de plus de 40 % par rapport à la surface actuelle en prévoyant d'y développer de nouvelles activités. Ces actions destinées à renforcer l'offre de santé est essentielle pour répondre à la demande compte tenu que la commune de Villeneuve Saint Georges est classée en Zone d'Intervention prioritaire en raison de la carence en offre de médecine libérale.

6-La formation de nappe d'eau par ruissellement ou inondation à l'endroit de la future construction et ses incidences au niveau des parkings et du rez de chaussée du centre de santé municipal H.Dret.

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre :

Un règlement relatif à l'assainissement est fourni par le SYAGE dans le cadre de nouvelles constructions. De plus, le SYAGE est consulté pour avis dans le cadre d'un permis de construire

sur la commune. Aussi, dans le cadre du projet, des surfaces végétalisées sont prévues afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, ainsi qu'un bassin de rétention.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le commissaire-enquêteur prend note du règlement du SYAGE relatif à l'assainissement applicables aux nouvelles constructions. Il considère que ce dispositif associé à la végétalisation du site et la mise en place d'un bassin de rétention constituent des mesures préventives au regard de cette problématique.

3.2.2 – Observation de M. et Mme Altman et Madame Richeton

Rédigée sur le registre papier le 13 novembre 2023

Ils mentionnent être favorable au projet dans sa globalité mais s'interrogent sur plusieurs aspects insuffisamment développés et, sur lesquels ils sollicitent des informations complémentaires et, notamment sur :

- Le futur centre de santé H.Dret dont ils n'arrivent pas à connaître la superficie et l'organisation spatiale des locaux pour savoir si les activités de médecine et de soins paramédicaux actuelles pourront être maintenues, voire élargies à de nouvelles spécialités en lien avec les partenaires médico-sociaux de la ville.
- L'absence d'informations suffisantes sur les aspects environnementaux du programme qu'ils demandent de détailler, le pourcentage d'espaces verts et les modalités de végétalisation du site.

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Il est prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre de santé. Celles-ci seront déplacées provisoirement.

Concernant la surface et l'organisation des locaux, celle-ci sera davantage détaillée dans le permis de construire mais il est prévu un agrandissement du centre médical (environ 445m² dans l'esquisse du projet : 312m² en RDC et 133m² en R+1 contre actuellement 312,80m² soit une surface supplémentaire pour le centre de santé 132,20 m². Cela permettra une amélioration des conditions d'accueil du public et une extension des activités au sein d'un équipement essentiel dans l'offre de santé proposée aux habitants.

Les aspects environnementaux du programme seront définis précisément lors du dépôt de permis de construire. Concernant l'aspect réglementaire, il est exigé en zone UA1 du PLU un espace de pleine terre représentant 10% des surfaces libres de toute construction ainsi de 15% d'espace végétalisé complémentaire. Au stade d'esquisse du projet, il est prévu 356m² d'espace vert de pleine terre pour une emprise foncière de 2 850m² soit environ 13%, ainsi qu'un espace vert sur dalle de 41m² et un espace vert en toiture terrasse de 206m².

Appréciation du commissaire enquêteur : la question relative au centre de santé municipal a été traité au point 5 des observations générales. Le sujet relatif aux aspects environnementaux a été traité au point 2 des observations générales.

3.2.3 – Observation de M. Hamard

Rédigée sur le registre papier et reçu le 15 novembre 2023

Riverain du site, Monsieur Hamard est favorable au projet, qui prévoit l'élargissement du bas de la ruelle du Grand Sentier en mentionnant que « ce sera mieux pour l'environnement ». Il indique avoir constaté la présence de parkings pour ce projet.

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

La ville prend en note l'observation satisfaisante de Monsieur Hamard.

Appréciation du commissaire enquêteur : pas d'appréciation particulière

3.2.4 - Observation de Mme Giannitrapani

Rédigée sur le registre papier et reçue le 15 novembre 2023

Riveraine du quartier, Mme Giannitrapani s'interroge sur la pertinence de faire venir 80 familles en raison de l'absence d'espaces de stationnement, d'ouverture de nouvelles classes dans les établissements scolaires et d'espaces verts. Elle exprime sa crainte pour la sécurité des enfants en raison de rues très passantes aux abords des écoles de proximité et de l'absence d'espace sécurisé en sortie d'école. S'agissant du centre de santé municipal, elle indique que celui-ci est en « zone C sur secteur inondable ». Elle reste perplexe sur le futur effectif des médecins nécessaires pour répondre aux besoins de la population.

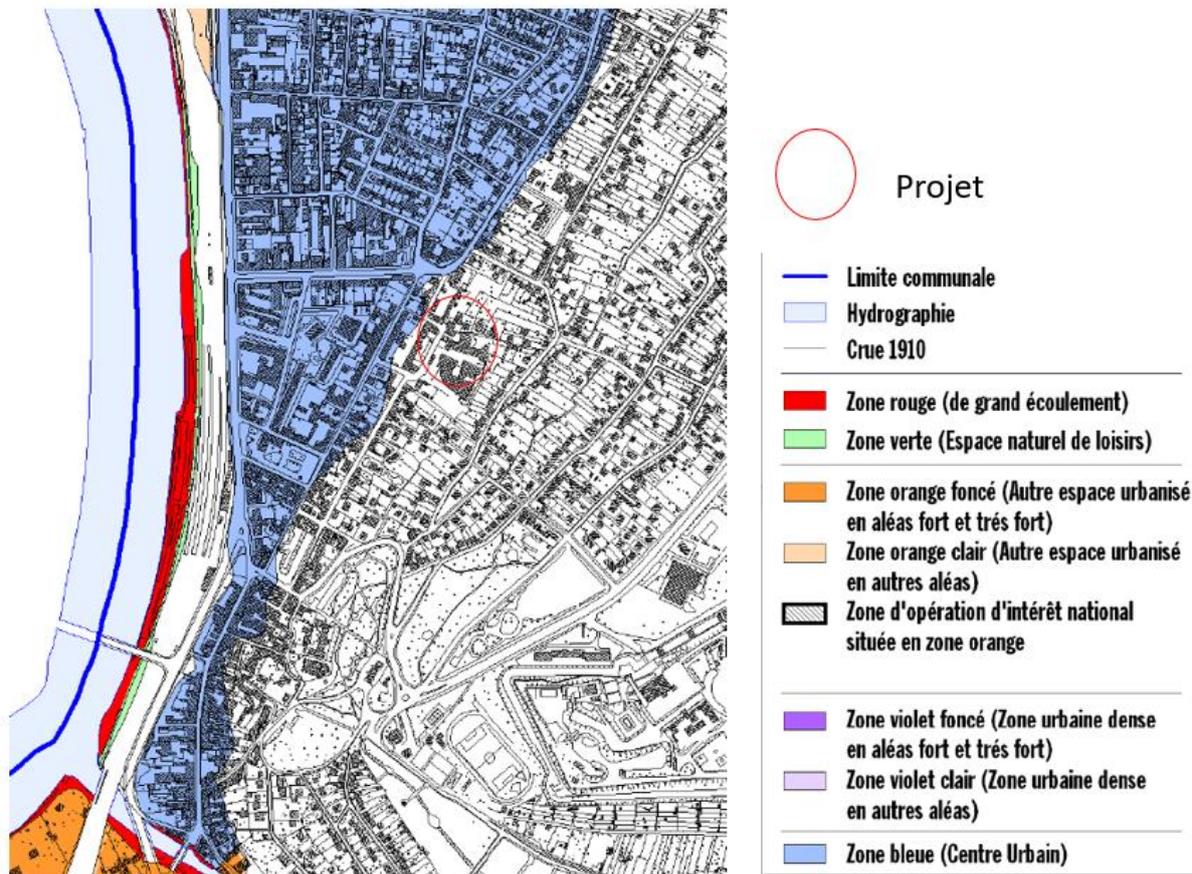
Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et de 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisation de place de stationnement en vertu des articles L151-34, L151-35 du code l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (ilot Boieldieu) et à proximité de la poste, lot Carnot 1 de la ZAC multisites. Concernant la capacité scolaire une étude est en cours de finalisation par les services de la ville pour réaliser une étude de prospective scolaire à 15 ans en vue de la création d'un nouvel établissement en centre-ville.

Il est prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre de santé. Celles-ci seront déplacées provisoirement. Concernant la surface et l'organisation des locaux, celle-ci sera davantage détaillée dans le permis de construire mais il est prévu un agrandissement du centre médical (environ 445m² dans l'esquisse du projet : 312m² en RDC et 133m² en R+1 contre actuellement 312,80m² soit une surface supplémentaire pour le centre de santé 132,20 m². Cela permettra une amélioration des conditions d'accueil du public et une extension des activités au sein d'un équipement essentiel dans l'offre de santé proposée aux habitants.

Une réflexion est menée par la ville dans le cadre du dépôt de permis de construire pour passer la rue du projet en zone 30 et permettre une circulation apaisée dans le quartier notamment aux abords de l'école.

Le projet ne se trouve pas en zone inondable selon le Plan de Prévention des Risques et Inondation du Val de Marne.



Enfin, le centre municipal de santé constitue une offre de soins essentielle dans un contexte de manque de professionnels de santé, c'est pourquoi, la ville investit dans son agrandissement et son amélioration.

Appréciation du commissaire enquêteur

La question relative au stationnement et à la capacité des établissements scolaires a été traitée au point 1 des observations générales ; celle relative au centre municipal de santé au point 5 des observations générales. S'agissant de la sécurité des enfants à la sortie des écoles, le commissaire-enquêteur prend note du projet de circulation en Zone 30, qui serait envisagé par la ville.

3.2.5 - Observation de M Toiron (15 novembre 2023)

Rédigée sur le registre papier et reçu le 15 novembre 2023

Monsieur Toiron qualifie le projet intéressant pour le quartier. Il regrette toutefois la faible capacité des places de parking prévues dans cet ensemble immobilier alors que le quartier est

déjà saturé en stationnement de surface. Il estime que la problématique du stationnement à Villeneuve Saint Georges constitue un problème majeur.

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et de 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisations de place de stationnement en vertu des articles L151-34, L151-35 du code l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (ilot Boieldieu) et à proximité de la poste, lot Carnot 1 de la ZAC multisites. Concernant la capacité scolaire une étude est en cours de finalisation par les services de la ville pour réaliser une étude de prospective scolaire à 15 ans en vue de la création d'un nouvel établissement en centre-ville.

Appréciation du commissaire enquêteur : la question relative au stationnement a été traitée au point 1 des observations générales.

3.2.6 - Observation de Mme Génois

Rédigée sur le registre papier et reçue le 24 novembre 2023

Riveraine du site, Mme Génois, personne âgée, a demandé des informations sur le futur programme et la possibilité de consulter le plan de masse. Au vu de son âge, elle a dicté une observation que j'ai transcrite littéralement et a signé : « Je suis tout à fait d'accord pour rendre cet endroit plus agréable ».

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

La ville prend en note l'observation satisfaisante de Mme Génois.

Appréciation du commissaire enquêteur : pas d'appréciation particulière

3.2.7 - Observation de M. Vinet,

Observation adressée le 15 novembre 2023 par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr et intégrée au registre papier

En sa qualité de Secrétaire de la section PCF Villeneuve Saint Georges et de conseiller syndical CGT auprès de la Direction de l'Union CGT du bassin Villeneuvois, Monsieur Vinet a adressé une observation sur deux pages suivies d'une pétition du Front Populaire Villeneuvois pour la santé publique sur six pages, insérées dans le registre page 5.

Dans son observation, il indique sa forte opposition au projet et développe les problématiques suivantes :

- Sur le projet immobilier, il fait part de l'insuffisance de parkings prévus dans l'ensemble immobilier au regard des 85 logements portant l'accroissement de la population à 230 familles. Il questionne également sur la capacité des écoles à accueillir les enfants des nouveaux résidents et interroge sur la politique locative du bailleur et les dispositions qui seront prises en matière de protection phonique des bâtiments. En matière d'environnement, il fait part de son inquiétude du ruissellement de l'eau, qui descend

de la colline et forme une nappe d'eau à l'endroit des futures constructions et les conséquences sur les modalités de constructions des parkings. Il exprime également sa crainte que ce projet ouvre la porte à d'autres projets de densification en centre-ville, situé dans la zone C du PEB.

- Sur la reconstruction du centre municipal de santé H.Dret sur site, ses interrogations portent sur les modalités financières de transfert entre le promoteur et la ville. Il questionne sur la poursuite de l'activité pendant les travaux.

Dans la pétition intitulée « Pour la santé publique » qui suit l'observation, il est exprimé une solution alternative de maintien et de développement du centre municipal de santé en le transférant sur le site -Carnot 3 - en préconisant un rattachement au CHIV.

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et de 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisation de place de stationnement en vertu des articles L151-34, L151-35 du code l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (ilot Boieldieu) et à proximité de la poste, lot Carnot 1 de la ZAC multisites. Concernant la capacité scolaire une étude est en cours de finalisation par les services de la ville pour réaliser une étude de prospective scolaire à 15 ans en vue de la création d'un nouvel établissement en centre-ville., il est prévu une augmentation d'environ 230 personnes au total concernant l'accroissement de la population.

Un règlement relatif à l'assainissement est fourni par le SYAGE dans le cadre de nouvelles constructions. De plus, le SYAGE est consulté pour avis dans le cadre d'un permis de construire sur la commune.

Aussi, dans le cadre du projet, des surfaces végétalisées sont prévues afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, ainsi qu'un bassin de rétention.

La protection phonique des bâtiments est réglementée en ex-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 en mettant en place des façades constituées d'une structure en béton, d'une isolation par l'intérieur et de baies en PVC.

Le projet est compatible avec le SDRIF qui identifie ce secteur comme « espace à densifier à proximité d'une gare ». Les nouveaux projets en ex-zone C du PEB de l'aéroport d'Orly sont cependant examinés par les services de la Préfecture et sont très peu à être accordés.

Les modalités financières entre le promoteur et la ville ne relèvent pas de l'urbanisme : les modalités d'acquisitions sont encadrées par la nécessité de demander un avis des services de France Domaine et une délibération du conseil municipal.

Par ailleurs, il est aussi prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre. Celles-ci seront déplacées pendant la durée des travaux.

Enfin, le site Carnot 3 de la ZAC multisites prévoit une offre de commerces nécessaires en centre-ville, un équipement public de proximité ayant vocation à remplacer le foyer Cocteau ainsi que des bureaux. Le permis de construire est déjà accordé et les travaux vont démarrer en 2024 et le projet est encadré par une fiche de lot et ne peut donc pas être modifié.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Les questions relatives au stationnement et à la capacité des établissements scolaires, au ruissellement des eaux et au centre municipal de santé ont été traités au point 1, 5, 6. Le commissaire-enquêteur prend note des informations complémentaires apportées par le porteur de projet sur la réglementation relative à la protection des bâtiments contre le bruit en zone C du PEB, les modalités financières entre le promoteur et la ville, la densification du site identifié au SDRIF et l'abandon du transfert du centre municipal de santé sur le site Carnot.

3.3.Observations complémentaires du commissaire enquêteur

1-Nuisances relatives aux travaux pendant la période du chantier :

Les travaux de l'opération de construction des logements et de reconstruction du centre de santé municipal H.Dret vont provoquer un certain nombre de nuisances pour les riverains du site. Quelles sont les dispositions prévues pour en réduire les conséquences ? Est-il prévu de les informer et selon quelles modalités ?

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Dans le cadre de la réalisation des travaux, il sera prévu avec le constructeur des modalités de réduction des nuisances du chantier. Une charte de chantier sera élaborée avec le promoteur. Le promoteur ainsi que les services de la ville ont prévu une communication auprès des riverains notamment en ce qui concerne les horaires des travaux et de la circulation.

Appréciation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur note les mesures favorables qui seront envisagées pour réduire les nuisances du chantier. Une communication régulière à chaque étape du chantier auprès des riverains sera nécessaire.

2-Concernant le centre municipal de santé : compte tenu de la durée des travaux de démolition-reconstruction, comment est-il prévu d'assurer le suivi et l'accueil des patients pendant cette période transitoire ?

Réponse de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre

Il est prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre. Celles-ci seront déplacées pendant la durée des travaux sur un site situé en centre-ville. Des locaux sont disponibles dans des programmes immobiliers chez le bailleur I3F et, la ville prospecte aussi afin de trouver d'autres locaux situés plus près du centre Henri Dret. En 2024, un site sera arrêté si l'arrêté SRU est obtenu.

Appréciation du commissaire-enquêteur :

Le commissaire-enquêteur apprécie le maintien des activités médicales de santé pendant la durée des travaux sur un site, qui serait situé en centre-ville, proche des axes de transports et facilement accessibles aux patients ; ce qui permet de garantir une offre de santé sur la commune de Villeneuve Saint Georges, qui est carencée en offre médicale libérale.

Après avoir procédé à l'analyse des observations du public et intégré les commentaires du porteur de projet, le commissaire-enquêteur dispose de suffisamment d'éléments pour rédiger ses conclusions et son avis sur le projet de projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes » à Villeneuve Saint Georges, situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris Orly.

Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur sont détaillés dans le document séparé qui est présenté ci-après.

Le Kremlin Bicêtre le 16 janvier 2024

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CS', written in a cursive style.

Corinne SEINGIER

AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE PROJET DE DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN DIT « RUE DES VIGNES » EN EX-ZONE C DU PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT DE L'AEROPORT DE PARIS ORLY SUR LA COMMUNE DE VILLENEUVE SAINT GEORGES

1 – RAPPEL DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1 - Objet de l'enquête

Le projet de délimitation du Secteur de Renouvellement Urbain, situé rue des Vignes à Villeneuve Saint Georges, est localisé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly. Il consisterait en la construction de 85 logements locatifs représentant une augmentation de 230 habitants et en la démolition reconstruction du centre municipal de santé en le réimplantant dans les futures constructions. En raison de sa localisation en ex-zone C du PEB, la réalisation de l'opération de logements est conditionnée par l'aboutissement d'une procédure préalable de délimitation du secteur à l'endroit des futures constructions, conduite par le préfet et requiert la réalisation d'une enquête publique.

1.2 - Nature et caractéristique du projet

Le site, localisé en centre-ville, est actuellement occupé, sur sa partie nord, par des bâtiments désaffectés et inoccupés de l'ancien hôpital et par le centre de santé municipal devenu vétuste. Il est situé à proximité des commerces, équipements collectifs, établissements scolaires et à environ 7mn à pied de l'hôtel de ville et du pôle multimodal de Villeneuve Saint Georges, desservi par le RER D. S'agissant de la partie sud du site, elle est occupée par l'unité de soins longue durée, gérée par le CHIV et n'est pas impactée par le projet.

La ville envisage la requalification de la partie nord de ce site, qui fera l'objet d'une division parcellaire pour proposer :

- une offre de 85 logements locatifs neufs, qui seraient dédiés au personnel soignant en raison de l'importance et de la proximité des infrastructures de santé sur la commune,
- la démolition-reconstruction du centre de santé municipal en le réimplantant dans les futures constructions pour garantir une offre de soins de proximité et améliorer les conditions d'accueil des patients dans des locaux adaptés.

La création de ce nouveau Secteur de Renouvellement Urbain, qui s'inscrit dans la requalification du centre-ville actuellement en cours vise, plus particulièrement, les objectifs suivants :

1.2.1– Enjeux liés au logement

- Proposer une offre de logements neufs de qualité, attractive par sa situation proche des commerces, équipements publics et réseaux de transports,

- Faciliter l'installation des personnels soignants proche de leur lieu de travail en raison de la forte implantation et proximité des infrastructures de santé sur la commune.
- Permettre aux quartiers en difficulté de trouver une nouvelle dynamique par la diversification du parc de logements en centre-ville.

1.2.2 - Intégration urbaine et accessibilité

- Contribuer à la requalification d'une friche industrielle située en cœur de ville,
- Intégrer le projet dans le tissu urbain composé à la fois d'équipements publics, de petits collectifs et de pavillons ainsi que la préservation des vues du coteau sur la base d'un travail partenarial avec les Architectes Bâtiments de France (ABF).
- Requalifier les espaces publics par l'élargissement de la voie piétonne et l'aménagement du carrefour de la rue des Vignes pour améliorer la visibilité et sécuriser le cheminement des piétons et des élèves aux abords des établissements scolaires et de santé.

1.2.3 - Accès à une offre de soins de proximité

Garantir l'accès aux soins en encourageant les projets de médecine et de soins paramédicaux de proximité en améliorant les conditions d'accueil du public du centre municipal de santé dans des locaux adaptés. La ville de Villeneuve Saint Georges est située en « Zone d'Intervention Prioritaire » en raison de la carence en offre de médecine libérale sur son territoire.

1.3 - Cadre juridique

Le projet, situé en ex-zone C du PEB (Plan d'exposition au bruit) de l'aéroport d'Orly, est soumis à la réglementation du Code de l'urbanisme dans ses articles L112-9 et L112-10.

L'article L112-10 alinéa 5 du Code de l'urbanisme, prévoit 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 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'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. ».

2 - CONCLUSIONS SUR LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 19 jours, il ressort :

Que la publicité par affichage a été réalisée par la mairie de Villeneuve Saint Georges dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête ;

Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans deux journaux paraissant dans le département du Val de marne plus de quinze jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;

Qu'un dossier papier relatif au projet délimitation du Secteur de Renouvellement Urbain, situé rue des Vignes à Villeneuve Saint Georges a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public des bureaux ;

Que ce même dossier était consultable en ligne sur le site internet de la Préfecture du Val de marne, autorité organisatrice de l'enquête ;

Qu'un registre d'enquête papier a été également mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie de Villeneuve Saint Georges ;

Que les observations et propositions pouvaient être consignées sur la boîte mail fonctionnelle de la Préfecture du Val de marne à l'adresse suivante :

pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr ;

Que les observations et propositions du public pouvaient également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur, avant la fin de l'enquête au siège de l'enquête à la mairie de Villeneuve Saint Georges ;

Que le commissaire enquêteur a tenu les trois permanences prévues dans l'arrêté d'organisation de l'enquête, au cours desquelles il a reçu quatre personnes ;

Que tous les termes de l'arrêté préfectoral ayant organisé l'enquête ont donc bien été respectés ;

Que le commissaire enquêteur n'a rapporté aucun incident notable susceptible d'avoir perturbé le bon déroulement cette enquête ;

Que six observations concernant ce projet de délimitation de SRU en ex-zone C du PEB de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges ont été comptabilisées : cinq déposées dans le registre papier et une adressée sur la boîte mail fonctionnelle de la Préfecture du Val de marne, qui a été intégrée dans le registre papier.

3- CONCLUSIONS SUR LES OBSERVATIONS

L'enquête a suscité une participation modeste du public. La majorité des visiteurs reçus par le commissaire-enquêteur étaient riverains du site ou résidaient dans le quartier. Ils souhaitaient prendre connaissance du projet immobilier. Six observations ont été recueillies. La majorité

des observations étaient globalement favorables au projet mais soulevaient un certain nombre de questions en sollicitant des compléments d'informations. Les autres observations traduisaient une opposition au projet immobilier.

Les interrogations du public portaient sur les sujets relatifs à :

- L'inadéquation du projet jugé trop important au regard de l'insuffisance du stationnement dans le programme et en surface, de la capacité des établissements scolaires et de la sécurité des enfants au regard des rues avoisinantes très passantes.
- Les modalités environnementales concernant la végétalisation du site.
- La politique du bailleur en matière de loyer.
- La garantie du maintien, voire du développement, des activités médicales du centre de santé municipal et la nécessité d'appréhender l'organisation spatiale et la surface des locaux ainsi que le maintien de l'activité pendant les travaux.
- La création de nappes d'eau par ruissellement à l'endroit de la future construction et ses incidences.

Le porteur de projet a apporté des informations complémentaires précises sur l'ensemble des questions abordées par le public sur le projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain et, notamment :

- + La ville prévoit de renforcer l'offre de stationnement en centre-ville par le projet de construction d'un parking public, situé à proximité du programme immobilier.
- + La finalisation d'une étude prospective est actuellement conduite par la ville pour envisager la création d'un nouvel établissement scolaire en centre-ville.
- + La sécurité aux abords des écoles sera renforcée par la création d'une zone « 30 » et l'élargissement du bas de la sente piétonne pour faciliter le cheminement doux des piétons et l'accès aux établissements scolaires.
- + Les modalités environnementales ont été précisées par le porteur de projet et s'inscrivent bien dans le cadre du PLU. Elles seront définitivement arrêtées lors du dépôt du permis de construire.
- + Le bailleur prévoit de mettre en œuvre des loyers conventionnés sur le programme.
- + Le projet prévoit l'agrandissement du centre municipal de santé de plus de 40 % par rapport à sa surface actuelle ; ce qui permettra de développer également de nouvelles activités de santé. Ces dispositions apparaissent essentielles pour répondre à la demande dans cette commune, carencée en offre de médecine libérale. Pendant la durée des travaux, la ville prévoit de maintenir les activités médicales sur un site, qui sera localisé en centre-ville.
- + S'agissant de la formation d'éventuelles nappes d'eau à l'endroit du programme, le SYAGE impose un règlement relatif à l'assainissement et émet également un avis, qui s'applique aux nouvelles constructions dans le cadre du permis de construire.
- + Pendant la durée des travaux, il est prévu qu'une charte de chantier soit réalisée pour en réduire les nuisances et une communication à destination des riverains sera organisée par la ville et le promoteur.

4 CONCLUSIONS SUR LA REALISATION DU PROJET

Le commissaire-enquêteur estime que la réalisation du projet de création de secteur de renouvellement urbain situé rue des Vignes à Villeneuve Saint Georges en ex-zone C du PEB de l'aéroport d'Orly s'inscrit dans les objectifs de redynamisation et de requalification du centre-ville de la commune de Villeneuve Saint Georges entrepris depuis 2011.

- Ce projet propose de diversifier l'offre de logements en proposant des logements neufs de qualité, situé en centre-ville et à proximité de toutes les commodités, équipements publics et réseaux de transports. La problématique du stationnement est prise en compte par la ville, qui envisage un projet de parking public en centre-ville proche du programme immobilier. S'agissant de la capacité des établissements scolaires, la ville finalise une étude de prospective pour envisager la création d'un nouvel établissement en centre-ville permettant d'accueillir de nouveaux résidents. Cette offre de logements locatifs neufs consiste à proposer des loyers conventionnés au personnel de santé à proximité de leur lieu de travail, compte tenu de l'importance des infrastructures de santé sur la commune de Villeneuve Saint Georges.
La programmation de 85 logements apparaît raisonnable au regard de la situation en ex-zone C du PEB.
- Il contribue à valoriser l'actuelle friche industrielle, située en centre-ville et pour laquelle le SDRIF 2013 avait identifié l'emprise du projet de renouvellement urbain comme « espace à densifier à proximité d'une gare » permettant une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine. Il est prévu que le projet s'intègre dans le tissu urbain en participant à la requalification des espaces publics par l'élargissement du bas de la sente piétonne. L'aménagement du carrefour de la rue des Vignes et le projet de la ville de créer une « zone 30 » dans les rues avoisinantes contribueront à sécuriser le cheminement doux des piétons et des élèves à proximité des établissements scolaires.
- Il présente un intérêt public en raison de la démolition-reconstruction sur site du centre de santé municipal H Dret devenu vétuste dans les futures constructions. Les nouveaux locaux verront leur capacité d'accueil augmentée de plus de 40 % ; ce qui permettra de développer de nouvelles activités de santé. Cette offre de santé publique apparaît essentielle pour répondre à la demande alors que la commune de Villeneuve Saint Georges est classée en « Zone d'Intervention Prioritaire » en raison de la carence en offre de médecine libérale sur la ville. Il est également prévu le maintien de l'activité du centre municipal de santé pendant la durée des travaux.
- Il est compatible avec les différents documents d'urbanisme et les servitudes d'utilité publique examinés dans le chapitre 1.4.2 et s'articule également avec les orientations générales du futur PLUI actées par délibération de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre en avril 2023.

5 -AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Après avoir procédé à un examen attentif des pièces du dossier, du PEB, des documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique, visité le site, recueilli les observations du public pendant l'enquête et pris en compte les commentaires du maître de l'ouvrage,

Compte tenu

- du déroulement de l'enquête publique,
- des éléments présentés dans le dossier d'enquête publique,
- des entretiens avec Monsieur Le Maire de Villeneuve Saint Georges, le maître de l'ouvrage et la responsable de l'urbanisme de la ville,
- des observations du public recueillies pendant l'enquête,
- des réponses apportées par le Maître de l'ouvrage aux observations du public,
- de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique,
- des conclusions développées ci-dessus,

Le commissaire-enquêteur estime que ce projet :

- Répond aux objectifs de redynamisation et de requalification du centre-ville en cours en proposant une offre de 85 logements neufs de qualité attractive permettant également de faciliter l'installation des personnels soignants à proximité de leur lieu de travail,
- Devrait valoriser l'actuelle friche industrielle située en cœur de ville en intégrant le projet dans le tissu urbain et en contribuant à la requalification des espaces publics,
- Présente un intérêt public en procédant à la démolition-reconstruction du centre de santé municipal sur site en le localisant dans les futures constructions, qui offrira une capacité d'accueil augmentée de 40%. L'offre de santé sera élargie à de nouvelles activités médicales pour répondre à la demande des habitants sur la commune de Villeneuve Saint Georges, carencée en offre médicale libérale.

En conclusion, le commissaire-enquêteur émet un avis favorable au projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes » à Villeneuve Saint Georges, situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris Orly.

Le Kremlin Bicêtre le 16 janvier 2024



Corinne SEINGIER

Annexes

Décision n° E23000082/77 du 19 septembre 2023 – Désignation du commissaire-Enquêteur

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DÉCISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

19/09/2023

N° E23000082 /77

La présidente du tribunal administratif

Décision désignation d'un commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 12/09/2023, la lettre par laquelle Madame la Préfète du Val-de-Marne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : la création d'un secteur de renouvellement urbain en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) situé rue des Vignes à Villeneuve-Saint-Georges ;

Vu le code de l'environnement, dans sa rédaction issue de la loi n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, en particulier son article 11 en tant qu'il modifie l'article L. 123-4 de ce code ;

Vu le code de justice administrative ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

Vu la décision du 1^{er} septembre 2023 par laquelle la présidente du tribunal a donné délégation à Madame Stéphanie GHALEH-MARZBAN, première vice-présidente, pour signer les actes de procédure et décisions entrant dans le cadre des enquêtes publiques prévues par les articles R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Corinne SEINGIER est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

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

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à Madame la Préfète du Val-de-Marne, à Madame Corinne SEINGIER et à Monsieur Bernard PANET.

Fait à Melun, le 19/09/2023

La première vice-présidente,



S. GHALEH-MARZBAN

Arrêté Préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique portant sur la délimitation d'un Secteur de Renouveau urbain, situé rue des Vignes, en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges



DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES
PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'utilité publique

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL n° 2023/ 03625 du 11 OCT. 2023

portant ouverture d'une enquête publique
sur le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain
dénommé « rue des Vignes » situé en ex-zone C
du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly
sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges

LA PRÉFÈTE DU VAL-DE-MARNE
Officier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

- VU le code de l'urbanisme, et notamment ses articles L. 112-9 et L. 112-10 ;
- VU le code de l'environnement, et notamment ses articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants ;
- VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- VU le décret n° INTA2104596D du 10 février 2021 portant nomination de Mme Sophie THIBAUT en qualité de Préfète du Val-de-Marne ;
- VU la décision ministérielle du 4 avril 1968 relative à l'instauration d'un couvre-feu entre 23h30 et 06h00 pour l'aéroport d'Orly ;
- VU l'arrêté ministériel du 6 octobre 1994 relatif aux créneaux horaires sur l'aéroport d'Orly ;
- VU l'arrêté du 29 juillet 2009 modifiant l'arrêté du 18 février 2003 portant restriction d'usage par la création de volumes de protection environnementale sur l'aérodrome de Paris-Orly (Val-de-Marne) ;
- VU l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;
- VU l'arrêté inter-préfectoral n° 2012/4640 du 21 décembre 2012 portant approbation du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Paris-Orly ;
- VU la délibération n° 22.2.23 en date du 12 avril 2022 du conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges donnant un avis favorable au projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes » en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly ;

VU la délibération n° 2022-05-24-2760 en date du 24 mai 2022 du conseil de territoire de l'Établissement public territorial « Grand Orly-Seine Bièvre » donnant un avis favorable au projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes » en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly et demandant à la Préfète du Val-de-Marne de délimiter ce secteur, sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

VU la demande du président de l'Établissement public territorial « Grand Orly-Seine Bièvre » en date du 16 juin 2022 sollicitant l'ouverture d'une enquête publique sur la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain situé en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly dénommé « rue des Vignes » sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges ;

VU la décision n° E23000082/77 du 19 septembre 2023 de la présidente du Tribunal administratif de Melun portant désignation de Madame Corinne SEINGIER, en qualité de commissaire-enquêteur et de M. Bernard PANET, en qualité de suppléant ;

VU le dossier d'enquête publique ;

Considérant que le projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes » à Villeneuve-Saint-Georges, situé en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, qui consisterait en la construction de 85 logements locatifs correspondant à une augmentation de 230 habitants, ainsi qu'en la démolition et la reconstruction du centre municipal de santé vétuste, présente un intérêt public justifiant qu'il soit soumis à enquête publique ;

SUR proposition du secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne.

ARRÊTE

ARTICLE 1^{er}

Il sera procédé, sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, à une enquête publique portant sur le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », en ex-zone C du PEB de l'aéroport d'Orly.

Le projet prévoit la construction de 85 logements avec une augmentation attendue de la population de 230 habitants ainsi que la démolition-reconstruction du centre municipal de santé.

Cette enquête se déroulera du **lundi 6 novembre 2023 au vendredi 24 novembre 2023 à 17H00**, soit pendant 19 jours consécutifs, à l'hôtel de ville - Place Pierre Sépard - 94 190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES.

À l'issue de l'enquête publique, un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », autorisant une augmentation de la capacité de logements et de la population en ex-zone C du PEB de l'aéroport d'Orly, dans les limites précitées, est susceptible d'être délimité par arrêté préfectoral.

ARTICLE 2

Le pétitionnaire est l'Établissement Public Territorial « Grand-Orly Seine Bièvre » (EPT12) situé Bâtiment Askia, 11 avenue Henri Farman BP748 – 94 398 Orly aéroport Cedex.

ARTICLE 3

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges à l'**Hôtel de ville** situé Place Pierre Sénard - 94 190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES.

ARTICLE 4

Madame Corinne SEINGIER, directrice générale à l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Villejuif à la retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun. Monsieur Bernard PANET, ingénieur en urbanisme et aménagement à la retraite a été désigné par ce même tribunal en qualité de suppléant et interviendra pour remplacer Madame Corinne SEINGIER, en cas d'empêchement de cette dernière.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales, au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges, pendant les permanences suivantes :

- Lundi 6 novembre 2023 de 9 h à 12 h
- Mercredi 15 novembre 2023 de 14 h à 17 h
- Vendredi 24 novembre 2023 de 9 h à 12 h

ARTICLE 5

Quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique, un avis d'ouverture d'enquête sera publié en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne, aux frais du pétitionnaire. Cet avis sera rappelé, dans les mêmes journaux, dans les huit premiers jours de début d'enquête.

Cet avis sera publié dans les mêmes conditions de délai et pendant toute la durée de l'enquête, par voie d'affichages et éventuellement par tout autre procédé, sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges (sur le site du projet et sur les panneaux administratifs de la ville). Les affiches devront être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté du 9 septembre 2021 susvisé, visibles et lisibles de la voie publique. Cet affichage sera effectué sous la responsabilité du maire qui en certifiera l'exécution.

Cet avis sera également mis en ligne sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

- <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>

ARTICLE 6

Pendant la durée de l'enquête publique unique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges – Hôtel de ville, Place Pierre Semard – 94 190 Villeneuve-Saint-Georges, aux jours et heures d'ouverture habituels des services au public (fermé le jeudi matin) ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne :
<https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>
- sur rendez-vous à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00, la prise de rendez-vous s'effectuant par courriel : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations :

- sur le registre d'enquête (établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur) prévu à cet effet à l'accueil de l'Hôtel de ville aux jours et heures d'ouverture habituels des services au public (fermé le jeudi matin) ;
- ou par voie électronique jusqu'au 24 novembre 2023 à 17 h, à l'adresse suivante : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Corinne SEINGIER

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais au siège de l'enquête.

ARTICLE 7

À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Celui-ci dressera le procès-verbal de l'opération après avoir entendu toutes les personnes susceptibles de l'éclairer.

Le commissaire enquêteur rencontrera sous huitaine le porteur de projet, et lui communiquera les observations écrites et orales et propositions, consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le porteur de projet dispose d'un délai de 15 jours pour produire en réponse des observations éventuelles.

Le commissaire enquêteur transmettra à la Préfète du Val-de-Marne et au Tribunal Administratif de Melun le rapport accompagné du registre précité et des pièces annexées, ainsi que de ses conclusions et de son avis motivé.

L'ensemble de ces opérations devra avoir été effectué dans le délai d'un mois à compter de la clôture des registres.

Un certificat d'affichage de l'avis d'enquête sera établi par Monsieur le maire de Villeneuve-Saint-Georges et transmis à la préfecture du Val-de-Marne dans le mois suivant l'enquête.

ARTICLE 8

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenues à la disposition du public, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, en mairie de Villeneuve-Saint-Georges – direction de l'aménagement et de l'environnement – accueil général du public – 22 rue Balzac 94190 Villeneuve-Saint-Georges et à la préfecture du Val-de-Marne (DCPPAT/BEPUP) sur rendez-vous et aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront, en outre, publiés sur le site internet de la préfecture du Val-de-Marne, à l'adresse suivante :

- <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>

ARTICLE 9

L'indemnisation du commissaire enquêteur est à la charge de l'Établissement Public Territorial « Grand-Orly Seine Bièvre ».

ARTICLE 10

Le présent arrêté est consultable sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

- <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>

ARTICLE 11

Le secrétaire général de la préfecture du Val-de-Marne, la sous-préfète de l'Haÿ-les-Roses, le président de l'Établissement public territorial « Grand-Orly-Seine Bièvre », le maire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, Madame Corinne SEINGIER et M. Bernard PANET, commissaires enquêteurs, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du Val-de-Marne.

La Préfète du Val-de-Marne



Sophie THIBAUT

Certificat d'affichage



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je, soussigné Philippe GAUDIN, maire de Villeneuve-Saint-Georges, certifie l’affichage de l’avis d’enquête publique du projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain dénommé « rue des Vignes » (arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023) conformément au IV de l’article R123-1 du Code de l’Urbanisme.

Cet affichage a été réalisé conformément à l’arrêté du ministre de la transition écologique du 9 septembre 2021 fixant les caractéristiques et dimensions de l’affichage de l’avis d’enquête publique mentionné à l’article R. 123-11 du code de l’environnement.

L’affichage a été réalisé de manière continue entre le 27 octobre 2023, soit quinze jours avant le début de l’enquête publique, et le 24 novembre 2023 aux adresses suivantes :

- 22 rue de Balzac à Villeneuve-Saint-Georges (direction de l’aménagement et de l’environnement)
- Place Pierre Semard (hôtel de ville de Villeneuve-Saint-Georges)
- 10 rue des Vignes (emplacement du projet)

Cet affichage a fait l’objet d’un rapport d’information par la police municipale en date du 18 octobre 2023.

Fait à Villeneuve-Saint-Georges le,



Le Maire

Philippe GAUDIN

Hôtel de Ville

Place Pierre Sémard – 94190 Villeneuve-Saint-Georges – T. (33) 01 43 86 38 00

Avis d'enquête publique



NE PAS RECOUVRIR AVANT
LE SAMEDI 25 NOVEMBRE 2023

PREFÊTE DU VAL DE MARNE
Direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial
Bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique
21-29 avenue du général de Gaulle - 94 038 Créteil cedex - 01 49 56 60 00

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

**Projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain
dénommé « rue des Vignes » situé en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly
sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges**

Par arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dénommé « rue des Vignes » situé en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges.

Cette enquête se déroulera du **lundi 6 novembre 2023 au vendredi 24 novembre 2023 à 17h00**, soit pendant 19 jours consécutifs, à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges – Hôtel de ville - Place Pierre Sémard - 94 190 VILLENEUVE-SAINT-GEORGES.

Le siège de l'enquête est fixé à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges à l'Hôtel de ville - Place Pierre Sémard.

Madame Corinne SEINGIER, directrice générale à l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Villejuif à la retraite, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun. En cas d'empêchement, elle sera remplacée par M. Bernard PANET, suppléant.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales, au rez-de-chaussée de l'Hôtel de Ville de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges, pendant les permanences suivantes :

- **Lundi 6 novembre 2023 de 9 h à 12 h**
- **Mercredi 15 novembre 2023 de 14 h à 17 h**
- **Vendredi 24 novembre 2023 de 9 h à 12 h**

Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête

- à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges – Hôtel de ville Place Pierre Sémard – 94 190 Villeneuve-Saint-Georges, aux jours et heures d'ouverture habituels des services au public (fermé le jeudi matin) ;
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>
- sur rendez-vous à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial – bureau de l'environnement et des procédures d'utilité publique – 21-29 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (pièce 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00, la prise de rendez-vous s'effectuant par courriel : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr

Le public intéressé par le projet pourra formuler ses observations :

- sur le registre d'enquête (établi sur feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur) prévu à cet effet à l'accueil de l'Hôtel de ville aux jours et heures d'ouverture habituels des services au public (fermé le jeudi matin) ;
- ou par voie électronique jusqu'au 24 novembre 2023 à 17h, à l'adresse suivante : pref-enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr
- par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Corinne SEINGIER

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra les registres accompagnés de ses conclusions et de ses avis motivés, à la Préfète du Val-de-Marne.

À l'issue de l'enquête publique, un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », autorisant une augmentation maximale de 85 logements et de 230 habitants en ex-zone C du PEB de l'aéroport d'Orly, est susceptible d'être délimité par arrêté préfectoral.

Publié par : l'Office Public de l'Habitat (OPH) - Val de Marne - Tél : 01 49 56 60 00 - comsec@publogat.fr

Faillite imminente pour WeWork

SERVICES

Le cours du spécialiste des bureaux partagés a été suspendu lundi.

WeWork a perdu plus d'un milliard de dollars par an depuis treize ans, et sa capitalisation boursière a fondu de près de 47 milliards.

Vernique et Nelson et Solovij G. Gold et al. - Bureau de New York

Toujours plus, pour un cours qui lui a fait perdre 47 milliards de dollars. WeWork a été suspendu à la Bourse de New York. Le spécialiste des espaces de travail partagés devrait se placer sous la protection des règles américaines de faillite cette semaine, après treize années de faillite, des litiges, des déconvenues et de « story telling ».

Depuis 2010, l'entreprise a réuni plus de 30 milliards de dollars de pertes. Sa capitalisation boursière, qui avait dépassé 47 milliards de dollars en juin 2020, a été réduite à quelques dizaines de millions de dollars. Quatre ans après le record boursier de son fondateur Adam Neumann, pour un cours de 140 dollars l'action, le groupe s'est vu refusé à plusieurs reprises de lever de nouveaux fonds.

La nouvelle ne prend pas le marché par surprise. Depuis cinq ans, l'histoire de WeWork est celle d'une longue dégringolade. Seule une restructuration de la dette permet au fondateur l'entreprise, à la suite de l'obtention d'un prêt de 500 millions de dollars en septembre 2022, de continuer à fonctionner.

A New York, de nombreux investisseurs ont déjà dû trouver un nouvel accès à la suite de la fermeture définitive de leur bureau partagé. Fin octobre, les clients de 800 à 2000 bureaux ont reçu mail à la fois leur plan d'invitation à quitter le dernier lieu de travail, à la fois leur plan de leur nouvelle adresse et leur plan de leur nouvelle adresse. « WeWork occupe régulièrement son propre espace immobilier afin de garantir que nos fournisseurs ont toujours les meilleures solutions d'espace de travail possible », a-t-il écrit récemment sur le site du directeur de WeWork On Demand, Bart Chomson.

Éclatement managé

Début octobre, WeWork a manqué une échéance de paiement sur les intérêts de sa dette, ouvrant une période de négociation de trente jours, rallongée d'une semaine, avec ses créanciers, notamment SoftBank et King Street Capital Management. Début août, le groupe indiquait à l'émission de ses résultats trimestriels la vente des « espaces sous-utilisés » au capital pour poursuivre ses activités.

WeWork a réuni un chiffre d'affaires de 17 milliards de dollars au premier semestre, et une perte nette de 700 millions de dollars. Plus de 60 % de ses revenus sont dépensés chaque mois dans les loyers et les intérêts. Le groupe n'a jamais réalisé un trimestre bénéficiaire.

Après une faillite croisée depuis sa relance en 2010 et une crise de gouvernance, le plan des bureaux partagés n'a pas fonctionné. Les investisseurs, qui avaient cru aux belles paroles de 45 dans Neumann et à la WeWork pour une startup Internet alors qu'il s'agissait d'acquiescer dans l'immobilier commercial, la concurrence acharnée dans



WeWork tente depuis quatre ans de réduire ses pertes en fermant des bureaux partagés. PHOT. ANDREW CHAPMAN/REUTERS

les espaces flexibles et la volatilité du marché ont entraîné un taux de rendement des investissements en baisse. « Une demande plus faible que prévu », indiquait en mai David Taylor, le PDG par intérim. Néanmoins, le premier après le départ surprise du co-fondateur de crédits Sandeep Mathrani, qui a été confiné dans ses fonctions en octobre.

Fragilité inhérente

La fragilité inhérente du modèle de WeWork est connue de longue date : des taux élevés pour dix à vingt ans avec des réservations incertaines, mais des locations vestafaires qui ont été viciées à leur tour. De quoi créer un effet de chaos récurrent en cas de chute de la demande.

Et comme la plupart des toits ont été construits lorsque le marché était au plus haut, en 2016-2019, la facture est salée : plus de 2 milliards de dollars en 2023, selon WeWork. Les investisseurs, qui avaient cru aux belles paroles de 45 dans Neumann et à la WeWork pour une startup Internet alors qu'il s'agissait d'acquiescer dans l'immobilier commercial, la concurrence acharnée dans

ment SoftBank, qui a insisté sur la table des milliards. Le fondateur prodige a historiquement brûlé le cash, à coup de jet privé, de fêtes sans précédent. Sous sa férule, WeWork a surencadré follement pour signer des baux le plus vite possible et afficher de forts taux de croissance. Bien qu'à New York, il exploitait 47 sites fin mars, soit 540.000 m² ou 50 % des espaces de travail partagés de la ville.

Après son départ, Sandeep Mathrani introduit WeWork en Bourse. Les investisseurs ont été sceptiques dans l'évaluation de la colocation, et le groupe ralentit son développement pour stabiliser son point mort.

Offre excédentaire

Fin 2020, juste avant la pandémie, la société a émis des actions en forte surévaluation de nouveaux toits à New York, l'épicentre de son activité. Elle met aussi en vente son actif « excédentaire » particulier et cherche à vendre ses autres actifs, qui lui achètent de l'argent au forfait et pour un ou deux ans. La crise ambiante a porté de main 2020 fut un

trier tout le monde : chez lui, WeWork perd 3,2 milliards de dollars cette année. Et, dans son chef-lieu de bureaux, WeWork a malgré tout un plan de croissance, envisageant de louer des bureaux dans plus de 200 places libres.

Avec un déficit toujours plus répandu sur les États-Unis qu'en Europe, les entreprises se défont avec leurs millions de dollars en pertes, et ont commencé à vendre leurs espaces qui ne sont plus rentables. Les investisseurs ont commencé à vendre leurs actions du premier trimestre de New York.

Le retour controversé du Royaume-Uni vers les hydrocarbures

ÉNERGIE

Le gouvernement britannique a confirmé lundi son soutien à l'exploitation pétrolière et gazière, en annonçant un projet de loi prévoyant des appels d'offres annuels pour l'exploration en mer du Nord.

Ingrid Fournier de Larosière - Correspondante à Londres

Le Royaume-Uni persiste et signe dans son engagement énergétique en faveur des hydrocarbures. Le gouvernement britannique a confirmé lundi son soutien à la production pétrolière et gazière, en annonçant un projet de loi prévoyant qu'il attribuera d'ici à fin 2024 à nouveau tous les ans des licences d'exploration en mer du Nord.

Ce texte de loi, l'objet d'une annonce officielle dans le discours du roi Charles III au parlement ce mardi, est une réaction à une annonce précédente en faveur de la hausse des prix de l'énergie. Le Premier ministre Rishi Sunak a justifié ce virage en déclarant que la dépendance du Royaume-Uni en matière d'énergie est un enjeu de sécurité nationale, et que le changement climatique, chargé de guider les

orientations du gouvernement, « offre une voie vers un retour à un état de prospérité et de croissance ».

« Ma position est que l'offre de pétrole est essentielle, car nous avons un avantage naturel dans ce domaine et nous ne pouvons pas nous en passer », a-t-il déclaré.

La production de pétrole britannique correspond à 75 % des besoins du pays. Le problème est que la Grande-Bretagne n'a pas assez de capacités de raffinage suffisantes pour le transformer. Une grande partie de cette production est exportée vers les raffineries étrangères, puis réimportée.

Pendant longtemps, les licences en mer du Nord étaient attribuées au maître au feu. Mais dans un contexte de production en déclin, elles ont été attribuées à des entreprises étrangères.

Cette autorisation est accordée au pétrole d'exploration en mer du Nord, qui est attribué à des entreprises étrangères. Le Royaume-Uni a récemment annoncé qu'il attribuerait de nouvelles licences d'exploration en mer du Nord, qui est attribué à des entreprises étrangères.

« C'est une décision importante pour le Royaume-Uni », a déclaré le ministre de l'Énergie, Chris Skidmore, ministre de l'Énergie, cet objectif « n'est pas une question de sécurité nationale ». Le Royaume-Uni a récemment annoncé qu'il attribuerait de nouvelles licences d'exploration en mer du Nord, qui est attribué à des entreprises étrangères.

des ministres, la ministre a été contrainte de reconnaître qu'il serait difficile de trouver des investisseurs étrangers.

« Ligne de fracture »

La ministre des hydrocarbures en Grande-Bretagne a annoncé une série de décisions du gouvernement de Rishi Sunak visant à privilégier la sécurité énergétique sur les enjeux environnementaux.

Le Premier ministre conservateur ne renonce pas à la ligne de fracture avec les travaillistes, et se positionne en faveur du pétrole et du gaz. Le projet de loi prévoit de privilégier la sécurité énergétique sur les enjeux environnementaux. C'est le chèque que le Royaume-Uni a annoncé l'ouverture d'une nouvelle mine de charbon en plus récemment, le report de l'interdiction des voitures thermiques de 2030 à 2035.

Le Premier ministre conservateur ne renonce pas à la ligne de fracture avec les travaillistes, et se positionne en faveur du pétrole et du gaz. Le projet de loi prévoit de privilégier la sécurité énergétique sur les enjeux environnementaux.

« C'est une décision importante pour le Royaume-Uni », a déclaré le ministre de l'Énergie, Chris Skidmore, ministre de l'Énergie, cet objectif « n'est pas une question de sécurité nationale ». Le Royaume-Uni a récemment annoncé qu'il attribuerait de nouvelles licences d'exploration en mer du Nord, qui est attribué à des entreprises étrangères.

annonces judiciaires & légales

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
LE DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
Projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges.

Par arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023 a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, sur le territoire de la commune de Villeneuve-Saint-Georges.

Cette enquête se déroulera du lundi 8 novembre 2023 au vendredi 26 novembre 2023 à 17h00, soit pendant 18 jours consécutifs, à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges - Hôtel de ville - Place Pierre Sébastien - 94 136 VILLNEUVE-SAINT-GEORGES.

Le siège de l'enquête sera fixé à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges à l'Hôtel de ville - Place Pierre Sébastien.

Mme Corinne BÉGIN, directrice générale à l'Office Public de l'Habitat (OPH) de Villeneuve-Saint-Georges, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun. Et cas d'empêchement, elle sera remplacée par M. Benjamin PÉREZ, adjoint.

La commission enquêteur se réunira à la disposition du public pour recevoir ses observations écrites et orales, au 140 bis de la commune de l'Hôtel de ville de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges, pendant ses perceptions suivantes :

« Lundi 8 novembre 2023 de 9 h à 13 h »
« Mercredi 14 novembre 2023 de 14 h à 17 h »
« Vendredi 26 novembre 2023 de 9 h à 12 h »

Chaque jour de l'enquête publique, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

• à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges - Hôtel de ville Place Pierre Sébastien - 94 136 Villeneuve-Saint-Georges, aux jours et heures d'ouverture habituels des services au public (hors le jeudi matin) ;

• en ligne sur le portail internet des services de l'Hôtel de ville de Villeneuve-Saint-Georges : <https://www.villeneuve-saint-georges.fr/actualites/actualites-publiques-et-consultation-publique> ;

• sur rendez-vous à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des politiques d'usage publique - 21 bis avenue du Général de Gaulle tel 01 47 32 00 00) au 34 Allée (jusqu'au 20) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00, le jour de rendez-vous effectué par courrier : pref.villeneuve-saint-georges@valdemarne.gouv.fr ;

• par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Corinne BÉGIN ;

Les observations reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête et envoyées à la disposition du public, dans les meilleurs délais au siège de l'enquête ;

Le registre de l'enquête et les observations reçues par correspondance et par voie électronique, accompagnées de ses conclusions et de ses avis motivés, à la mairie de Villeneuve-Saint-Georges, au siège de l'enquête, au 140 bis avenue du Général de Gaulle tel 01 47 32 00 00, le jour de rendez-vous effectué par courrier : pref.villeneuve-saint-georges@valdemarne.gouv.fr ;

Le jour de référence est de 10 jours en un corps minimal de 5 jours. Le calendrier de l'annonce est établi de 14 à 16. Les départements habilités sont 75, 77, 91, 92, 93, 94, 95 et 96.

Enquête publique relative à la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges – Arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023

Copie d'écran du Site internet de la mairie de Villeneuve Saint Georges

The screenshot shows the homepage of the Villeneuve Saint-Georges municipal website. At the top left is the logo with a horse and the text "VILLENEUVE SAINT-GEORGES". To the right is a navigation bar with icons for "AGENDA", "PLAN DE VILLE", "TRAVAUX", "TRANSPORTS", "MÉTÉO", and "ANNUAIRE ASSOCIÉS". Below this is another row of icons for "MENUS DE CANTINE", "MARCHÉS PUBLICS", "LA VILLE RECRUTE", "NUMÉROS D'URGENCE", "SUIVEZ-NOUS", and "COLLECTE DÉCHETS". A secondary navigation bar contains links for "DÉMOCRATIE & VILLE DE PROJETS", "CADRE DE VIE", "CULTURE & SPORT", "ÉDUCATION & JEUNESSE", "SOLIDARITÉ & SANTÉ", and "ÉCONOMIE & EMPLOI". The main banner features a white silhouette of a woman's profile against a red background, with the text "Journée internationale pour la lutte contre les violences faites aux femmes". On the right side, there is a search bar and a "VOS DÉMARCHES" section with links for "ESPACE CITOYEN", "DÉMARCHES", and "PRISE DE RDV CNI / PASSEPORT". Below the banner, there are three news items: "Réunion publique PLUi", "Enquête publique 'rue des Vignes'", and "Quartier Nord : concertation publique". To the right of these items are social media icons and a "TRAVAUX CIRCULATION" section. At the bottom right, there is a "PUBLICATIONS" section.

Enquête publique relative à la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges – Arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023

Procès-verbal de synthèse des observations du public

PROCES VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Délimitation d'un secteur de renouvellement urbain, dit « rue des Vignes » situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges

Enquête publique du lundi 6 novembre 2023 au vendredi 24 novembre 2023

L'article R123-18 du code de l'environnement dispose : « Après clôture du registre d'enquête, le commissaire-enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire des observations. »

Le présent procès-verbal rapporte de façon synthétique les observations du public recueillies durant l'enquête publique sur la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain, dit « rue des Vignes » situé en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly à Villeneuve Saint Georges. Elle s'est déroulée du 6 novembre au 24 novembre 2023.

La publicité de l'enquête publique a eu lieu conformément aux dispositions légales. Le public a eu la possibilité, pendant toute la durée de l'enquête, de consulter le dossier d'enquête qui est resté disponible à la mairie de Villeneuve Saint Georges, en ligne aux mêmes dates sur le portail internet des services de l'Etat du Val de Marne à l'adresse suivante : <https://www.val-de-marne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques-et-concertations-prealables>

Tout personne pouvait, pendant cette période, émettre des observations soit en mairie de Villeneuve Saint Georges sur le registre d'enquête papier, soit par courrier adressé au commissaire-enquêteur, ou par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr.

J'ai tenu, en qualité de commissaire-enquêteur et conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, trois permanences à la mairie de Villeneuve Saint Georges les lundi 6 novembre de 9h00 à 12h00, mercredi 15 novembre de 14h00 à 17h00 et vendredi 24 novembre de 9h00 à 12h00.

Aucun incident n'est à signaler.

Enquête publique relative à la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges – Arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023

Relation comptable des observations du public

L'enquête a suscité qu'une modeste mobilisation

- Le commissaire enquêteur a reçu quatre personnes lors de ses trois permanences,
- Cinq observations ont été déposées sur le registre papier,
- Une observation a été reçue sur l'adresse électronique : enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr. Elle a été insérée au registre papier page 5. Elle émane d'une personne n'ayant pas été reçue par le commissaire enquêteur.
- Aucun courrier postal n'a été reçu

Au total six observations ont été émises par le public

Observations générales

La majorité des Villeneuvois reçus par le commissaire-enquêteur résident dans le quartier ou sont riverains du site. Ils ont sollicité des informations sur le projet de construction, qu'ils m'ont demandé d'expliquer et ont souhaité consulter le plan de masse. Une partie d'entre-eux sont globalement favorables au projet mais soulèvent un certain nombre de questions en sollicitant des informations complémentaires tandis que d'autres ont manifesté leur opposition en la traduisant dans leurs observations.

Lors des échanges avec le public et au regard des observations recueillies, les interrogations portaient sur les sujets suivants :

-La pertinence du projet : le projet, jugé trop important au regard de l'insuffisance du stationnement et de la capacité des établissements scolaires à accueillir les enfants des nouveaux résidents. Une crainte est exprimée sur la sécurité des enfants à la sortie des écoles au regard des rues avoisinantes très passantes ; la sécurité sera-t-elle renforcée ?

-Les modalités relatives aux aspects environnementaux du programme à détailler pour connaître comment sera organisée la végétalisation du site dans un quartier déjà dense.

-La faible capacité des places de stationnement dans la future construction. Actuellement, le stationnement de surface est saturé. Le manque de places dans le programme ne fera qu'aggraver ce problème. Peut-on reconsidérer cet aspect programmatique ?

- La politique du bailleur en matière de loyer

-Le centre municipal de santé et la garantie de maintenir les activités médicales déjà existantes et de créer de nouvelles spécialités, pour être en capacité de répondre à la demande. La nécessité d'avoir des informations plus détaillées sur l'organisation spatiale et la surface des locaux.

-La formation de nappe d'eau par ruissellement ou inondation à l'endroit de la future construction et ses incidences au niveau des parkings et du rez de chaussée du centre de santé municipal H.Dret.

Observations déposées sur le registre en mairie de Villeneuve Saint Georges

Observation de M. et Mme Altman et Madame Richeton (13 novembre 2023)

Ils mentionnent être favorable au projet dans sa globalité mais s'interrogent sur plusieurs aspects insuffisamment développés et, sur lesquels ils sollicitent des informations complémentaires et, notamment sur :

- Le futur centre de santé H.Dret dont ils n'arrivent pas à connaître la superficie et l'organisation spatiale des locaux pour savoir si les activités de médecine et de soins paramédicaux actuelles pourront être maintenues, voire élargies à de nouvelles spécialités en lien avec les partenaires médico-sociaux de la ville.
- L'absence d'informations suffisantes sur les aspects environnementaux du programme qu'ils demandent de détailler, le pourcentage d'espaces verts et les modalités de végétalisation du site.

Observation de M. Hamard (15 novembre 2023)

Riverain du site, Monsieur Hamard est favorable au projet, qui prévoit l'élargissement du bas de la ruelle du Grand Sentier en mentionnant que « ce sera mieux pour l'environnement ». Il indique avoir constaté la présence de parkings pour ce projet.

Observation de Mme Giannitrapani (15 novembre 2023)

Riveraine du quartier, Mme Giannitrapani s'interroge sur la pertinence de faire venir 80 familles en raison de l'absence d'espaces de stationnement, d'ouverture de nouvelles classes dans les établissements scolaires et d'espaces verts. Elle exprime sa crainte pour la sécurité des enfants en raison de rues très passantes aux abords des écoles de proximité et de l'absence d'espace sécurisé en sortie d'école. S'agissant du centre de santé municipal, elle indique que celui-ci est en « zone C sur secteur inondable ». Elle reste perplexe sur le futur effectif des médecins nécessaires pour répondre aux besoins de la population.

Observation de M Toiron (15 novembre 2023)

Monsieur Toiron qualifie le projet intéressant pour le quartier. Il regrette toutefois la faible capacité des places de parking prévues dans cet ensemble immobilier alors que le quartier est déjà saturé en stationnement de surface. Il estime que la problématique du stationnement à Villeneuve Saint Georges constitue un problème majeur.

Observation de Mme Génois (24 novembre 2023)

Riveraine du site, Mme Génois, personne âgée, a demandé des informations sur le futur programme et la possibilité de consulter le plan de masse. Au vu de son âge, elle a dicté une observation que j'ai transcrite littéralement et a signé : « Je suis tout à fait d'accord pour rendre cet endroit plus agréable ».

Observation adressée par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr.

Observation de M. Vinet, (15 novembre 2023).

En sa qualité de Secrétaire de la section PCF Villeneuve Saint Georges et de conseiller syndical CGT auprès de la Direction de l'Union CGT du bassin Villeneuvois, Monsieur Vinet a adressé une observation sur deux pages suivies d'une pétition du Front Populaire Villeneuvois pour la santé publique sur six pages, insérées dans le registre page 5.

Dans son observation, il indique sa forte opposition au projet et développe les problématiques suivantes :

- Sur le projet immobilier, il fait part de l'insuffisance de parkings prévus dans l'ensemble immobilier au regard des 85 logements portant l'accroissement de la population à 230 familles. Il questionne également sur la capacité des écoles à accueillir les enfants des nouveaux résidents et interroge sur la politique locative du bailleur et les dispositions qui seront prises en matière de protection phonique des bâtiments. En matière d'environnement, il fait part de son inquiétude du ruissellement de l'eau, qui descend de la colline et forme une nappe d'eau à l'endroit des futures constructions et les conséquences sur les modalités de constructions des parkings. Il exprime également sa crainte que ce projet ouvre la porte à d'autres projets de densification en centre-ville, situé dans la zone C du PEB.
- Sur la reconstruction du centre municipal de santé H.Dret sur site, ses interrogations portent sur les modalités financières de transfert entre le promoteur et la ville. Il questionne sur la poursuite de l'activité pendant les travaux.

Dans la pétition intitulée « Pour la santé publique » qui suit l'observation, il est exprimé une solution alternative de maintien et de développement du centre municipal de santé en le transférant sur le site - Carnot 3 - en préconisant un rattachement au CHIV.

Observations complémentaires du commissaire-enquêteur

1-Nuisances relatives aux travaux pendant la période du chantier :

Les travaux de l'opération de construction des logements et de reconstruction du centre de santé municipal H.Dret vont provoquer un certain nombre de nuisances pour les riverains du site. Quelles sont les dispositions prévues pour en réduire les conséquences ? Est-il prévu de les informer et selon quelles modalités ?

2-Concernant le centre municipal de santé : compte tenu de la durée des travaux de démolition-reconstruction, comment est-il prévu d'assurer le suivi et l'accueil des patients pendant cette période transitoire ?

Le 27 novembre 2023



Corinne SEINGIER
Commissaire-enquêteur

Enquête publique relative à la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « rue des Vignes », situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve Saint Georges – Arrêté préfectoral n°2023/03625 du 11 octobre 2023

Réponse de l'Établissement Public Grand Orly Seine Bièvre au procès-verbal de synthèse



ÉTABLISSEMENT
PUBLIC TERRITORIAL
Bâtiment Askia
11 rue Henri Farman
BP748
94398 Orly aéroport cedex

Le 11 janvier 2024

A l'attention Madame Corinne SEINGIER,
Commissaire Enquêteur

Nos réf. : DTE- ME/ EJ/ CM/ CA - D2303973
Affaire suivie par : Sonia HOUNGISSI (VILLE) / Clémence MORELLI (EPT)
shoungiissi@ville-nouve-saint-georges.fr / clémence.morelli@grandorlyseinebièvre.fr

Objet : Mémoire en Réponse – Procès-Verbal de synthèse des observations du public – Délimitation d'un secteur de renouvellement urbain, dit « rue des Vignes » situé en ex-zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges

Les réponses aux observations sont mentionnées dans le présent document en bleu.

Observations générales

La majorité des Villeneuvois reçus par le commissaire enquêteur résident dans le quartier ou sont riverains du site. Ils ont sollicité des informations sur le projet de construction, qu'ils m'ont demandé d'expliquer et ont souhaité consulter le plan de masse. Une partie d'entre eux est globalement favorable au projet mais soulèvent un certain nombre de questions en sollicitant des informations complémentaires tandis que d'autres ont manifesté leur opposition en la traduisant dans leurs observations.

Lors des échanges avec le public et au regard des observations recueillies, les interrogations portaient sur les sujets suivants :

La pertinence du projet : le projet, jugé trop important au regard de l'insuffisance du stationnement et de la capacité des établissements scolaires à accueillir les enfants des nouveaux résidents. Une crainte est exprimée sur la sécurité des enfants à la sortie des écoles au regard des rues avoisinantes très passantes ; la sécurité sera-t-elle renforcée ?

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et de 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisations de place de stationnement en vertu des articles L151-34 , L151- 35 du code de l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (îlot Boieldieu) et à proximité de la poste, lot carnot 1 de la ZAC multisites. Concernant la capacité scolaire une étude est en cours de finalisation par les services de la ville pour réaliser une étude de prospective scolaire à 15 ans en vue de la création d'un nouvel établissement en centre-ville.

Enfin, un élargissement au sud de la Sente piétonne est prévu afin de permettre une amélioration du cheminement doux pour se rendre jusqu'au collège Jules Ferry.

Les modalités relatives aux aspects environnementaux du programme à détailler pour connaître comment sera organisée la végétalisation du site dans un quartier déjà dense.

1/6

ABLON-SUR-SEINE | ARCOUEIL | ATHIS-MONS | CACHAN | CHEVILLY-LARUE | CHODISY-LE-ROI | FRESNES | GENTILLY | IVRY-SUR-SEINE | JUVISY-SUR-ORGE |
L'HAY-LES-ROSES | LE KREMLIN BICÊTRE | MORANGIS | ORLY | PARAY-VIEILLE-POSTE | RUNGIS | SAVIGNY-SUR-ORGE | THAIS |
VALENTON | VILLEJUIF | VILLENEUVE-LE-ROI | VILLENEUVE-SAINT-GEORGES | VIRY-CHATILLON | VITRY-SUR-SEINE

Les aspects environnementaux du programme seront définis précisément lors du dépôt de permis de construire. Concernant l'aspect réglementaire, il est exigé en zone UA1 du PLU un espace de pleine terre représentant 10% des surfaces libres de toute construction ainsi que 15% d'espace végétalisé complémentaire.

Au stade d'esquisse du projet, il est prévu 356m² d'espace vert de pleine terre pour une emprise foncière de 2 850m² soit environ 13%, ainsi qu'un espace vert sur dalle de 41m² et un espace vert en toiture terrasse de 206m².

La faible capacité des places de stationnement dans la future construction. Actuellement, le stationnement de surface est saturé. Le manque de places dans le programme ne fera qu'aggraver ce problème. Peut-on reconsidérer cet aspect programmatique ?

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et de 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisations de place de stationnement en vertu des articles L151-34, L151- 35 du code l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (îlot Boieldieu) et à proximité de la poste, lot carnot 1 de la ZAC multisites.

La politique du bailleur en matière de loyer

Les logements seront vendus en bloc à un bailleur qui pratiquera des loyers conventionnés.

Le centre municipal de santé et la garantie de maintenir les activités médicales déjà existantes et de créer de nouvelles spécialités, pour être en capacité de répondre à la demande. La nécessité d'avoir des informations plus détaillées sur l'organisation spatiale et la surface des locaux.

Il est prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre de santé. Celles-ci seront déplacées provisoirement.

Concernant la surface et l'organisation des locaux, celle-ci sera davantage détaillée dans le permis de construire mais il est prévu un agrandissement du centre médical (environ 445m² dans l'esquisse du projet : 312m² en RDC et 133m² en R+1 contre actuellement 312,80m² soit une surface supplémentaire pour le centre de santé 132,20 m²). Cela permettra une amélioration des conditions d'accueil du public et une extension des activités au sein d'un équipement essentiel dans l'offre de santé proposée aux habitants.

La formation de nappe d'eau par ruissellement ou inondation à l'endroit de la future construction et ses incidences au niveau des parkings et du rez de chaussée du centre de santé municipal H.Dret.

Un règlement relatif à l'assainissement est fourni par le SYAGE dans le cadre de nouvelles constructions. De plus, le SYAGE est consulté pour avis dans le cadre d'un permis de construire sur la commune. Aussi, dans le cadre du projet, des surfaces végétalisées sont prévues afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, ainsi qu'un bassin de rétention.

Observations déposées sur le registre en mairie de Villeneuve Saint Georges

- **Observation de M. et Mme Altman et Madame Richeton (13 novembre 2023)**

Ils mentionnent être favorable au projet dans sa globalité mais s'interrogent sur plusieurs aspects insuffisamment développés et, sur lesquels ils sollicitent des informations complémentaires et, notamment sur :

- Le futur centre de santé H.Dret dont ils n'arrivent pas à connaître la superficie et l'organisation spatiale des locaux pour savoir si les activités de médecine et de soins paramédicaux actuelles pourront être maintenues, voire élargies à de nouvelles spécialités en lien avec les partenaires médico-sociaux de la ville.

2/6

- L'absence d'informations suffisantes sur les aspects environnementaux du programme qu'ils demandent de détailler, le pourcentage d'espaces verts et les modalités de végétalisation du site.

Il est prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre de santé. Celles-ci seront déplacées provisoirement.

Concernant la surface et l'organisation des locaux, celle-ci sera davantage détaillée dans le permis de construire mais il est prévu un agrandissement du centre médical (environ 445m² dans l'esquisse du projet : 312m² en RDC et 133m² en R+1 contre actuellement 312,80m² soit une surface supplémentaire pour le centre de santé 132,20 m². Cela permettra une amélioration des conditions d'accueil du public et une extension des activités au sein d'un équipement essentiel dans l'offre de santé proposée aux habitants.

Les aspects environnementaux du programme seront définis précisément lors du dépôt de permis de construire. Concernant l'aspect réglementaire, il est exigé en zone UA1 du PLU un espace de pleine terre représentant 10% des surfaces libres de toute construction ainsi que 15% d'espace végétalisé complémentaire. Au stade d'esquisse du projet, il est prévu 356m² d'espace vert de pleine terre pour une emprise foncière de 2 850m² soit environ 13%, ainsi qu'un espace vert sur dalle de 41m² et un espace vert en toiture terrasse de 206m².

- **Observation de M. Hamard** (15 novembre 2023)

Riverain du site, Monsieur Hamard est favorable au projet, qui prévoit l'élargissement du bas de la ruelle du Grand Sentier en mentionnant que « ce sera mieux pour l'environnement ». Il indique avoir constaté la présence de parkings pour ce projet.

La ville prend en note l'observation satisfaisante de Monsieur Hamard.

- **Observation de Mme Giannitrapani** (15 novembre 2023)

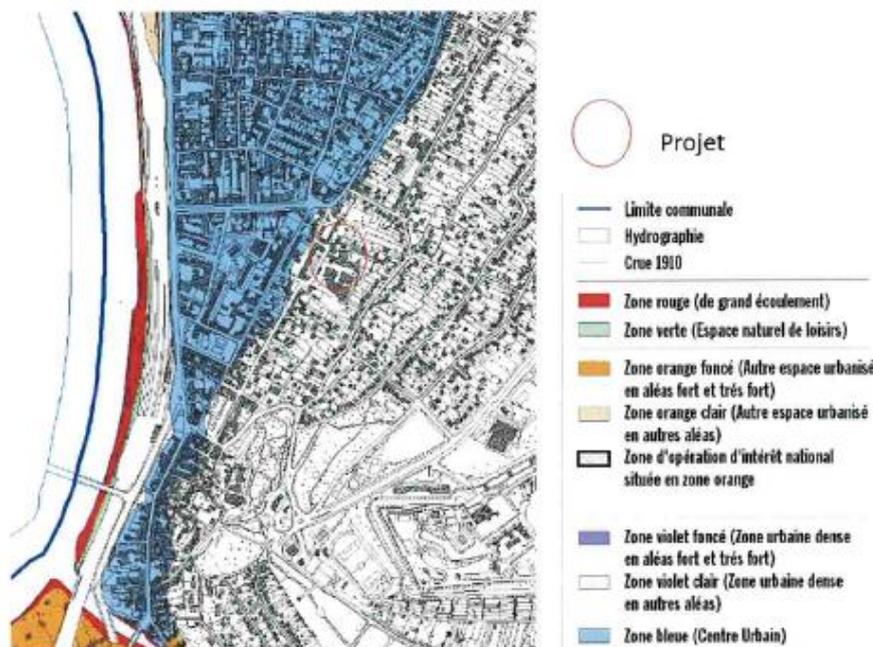
Riveraine du quartier, Mme Giannitrapani s'interroge sur la pertinence de faire venir 80 familles en raison de l'absence d'espaces de stationnement, d'ouverture de nouvelles classes dans les établissements scolaires et d'espaces verts. Elle exprime sa crainte pour la sécurité des enfants en raison de rues très passantes aux abords des écoles de proximité et de l'absence d'espace sécurisé en sortie d'école. S'agissant du centre de santé municipal, elle indique que celui-ci est en « zone C sur secteur inondable ». Elle reste perplexe sur le futur effectif des médecins nécessaires pour répondre aux besoins de la population.

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et de 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisations de place de stationnement en vertu des articles L151-34, L151- 35 du code l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (lot Boieldieu) et à proximité de la poste, lot carnot 1 de la ZAC multisites. Concernant la capacité scolaire une étude est en cours de finalisation par les services de la ville pour réaliser une étude de prospective scolaire à 15 ans en vue de la création d'un nouvel établissement en centre-ville.

Il est prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre de santé. Celles-ci seront déplacées provisoirement. Concernant la surface et l'organisation des locaux, celle-ci sera davantage détaillée dans le permis de construire mais il est prévu un agrandissement du centre médical (environ 445m² dans l'esquisse du projet : 312m² en RDC et 133m² en R+1 contre actuellement 312,80m² soit une surface supplémentaire pour le centre de santé 132,20 m². Cela permettra une amélioration des conditions d'accueil du public et une extension des activités au sein d'un équipement essentiel dans l'offre de santé proposée aux habitants.

Une réflexion est menée par la ville dans le cadre du dépôt de permis de construire pour passer la rue du projet en zone 30 et permettre une circulation apaisée dans le quartier notamment aux abords de l'école.

Le projet ne se trouve pas en zone inondable selon le Plan de Prévention des Risques et Inondation du Val de Marne.



Enfin, le centre municipal de santé constitue une offre de soins essentielle dans un contexte de manque de professionnels de santé. C'est pourquoi, la ville investit dans son agrandissement et son amélioration.

- **Observation de M Toiron** (15 novembre 2023)

Monsieur Toiron qualifie le projet intéressant pour le quartier. Il regrette toutefois la faible capacité des places de parking prévues dans cet ensemble immobilier alors que le quartier est déjà saturé en stationnement de surface. Il estime que la problématique du stationnement à Villeneuve Saint Georges constitue un problème majeur.

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et de 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisations de place de stationnement en vertu des articles L151-34 , L151- 35 du code l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (îlot Boieldieu) et à proximité de la poste, lot carnot 1 de la ZAC multisites. Concernant la capacité scolaire une étude est en cours de finalisation par les services de la ville pour réaliser une étude de prospective scolaire à 15 ans en vue de la création d'un nouvel établissement en centre-ville.

- **Observation de Mme Génois** (24 novembre 2023)

Riveraine du site, Mme Génois, personne âgée, a demandé des informations sur le futur programme et la possibilité de consulter le plan de masse. Au vu de son âge, elle a dicté une observation que j'ai transcrite littéralement et a signé : « Je suis tout à fait d'accord pour rendre cet endroit plus agréable ».

La ville prend en note l'observation satisfaisante de Mme Génois.

Observation adressée par voie électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@val-de-marne.gouv.fr.

- **Observation de M. Vinet, (15 novembre 2023).**

En sa qualité de Secrétaire de la section PCF Villeneuve Saint Georges et de conseiller syndical CGT auprès de la Direction de l'Union CGT du bassin Villeneuvois, Monsieur Vinet a adressé une observation sur deux pages suivies d'une pétition du Front Populaire Villeneuvois pour la santé publique sur six pages, insérées dans le registre page 5.

Dans son observation, il indique sa forte opposition au projet et développe les problématiques suivantes :

- Sur le projet immobilier, il fait part de l'insuffisance de parkings prévus dans l'ensemble immobilier au regard des 85 logements portant l'accroissement de la population à 230 familles. Il questionne également sur la capacité des écoles à accueillir les enfants des nouveaux résidents et interroge sur la politique locative du bailleur et les dispositions qui seront prises en matière de protection phonique des bâtiments. En matière d'environnement, il fait part de son inquiétude du ruissellement de l'eau, qui descend de la colline et forme une nappe d'eau à l'endroit des futures constructions et les conséquences sur les modalités de constructions des parkings. Il exprime également sa crainte que ce projet ouvre la porte à d'autres projets de densification en centre-ville, situé dans la zone C du PEB.
- Sur la reconstruction du centre municipal de santé H.Dret sur site, ses interrogations portent sur les modalités financières de transfert entre le promoteur et la ville. Il questionne sur la poursuite de l'activité pendant les travaux.

Dans la pétition intitulée « Pour la santé publique » qui suit l'observation, il est exprimé une solution alternative de maintien et de développement du centre municipal de santé en le transférant sur le site - Carnot 3 - en préconisant un rattachement au CHIV.

Ce projet prévoit la construction de 85 logements et de 34 places de parking. Il est situé dans le périmètre des 500m autour de la gare (carte annexée au PLU) qui permet de déroger aux obligations de réalisations de place de stationnement en vertu des articles L151-34 , L151- 35 du code l'urbanisme. La ville a pour projet de reconstituer un parking public en centre-ville (îlot Boieldieu) et à proximité de la poste, lot carnot 1 de la ZAC multisites. Concernant la capacité scolaire une étude est en cours de finalisation par les services de la ville pour réaliser une étude de prospective scolaire à 15 ans en vue de la création d'un nouvel établissement en centre-ville. Il est prévu une augmentation d'environ 230 personnes au total concernant L'accroissement de la population.

Un règlement relatif à l'assainissement est fourni par le SYAGE dans le cadre de nouvelles constructions. De plus, le SYAGE est consulté pour avis dans le cadre d'un permis de construire sur la commune. Aussi, dans le cadre du projet, des surfaces végétalisées sont prévues afin de permettre l'infiltration des eaux de pluie, ainsi qu'un bassin de rétention.

La protection phonique des bâtiments est réglementée en ex-zone C du PEB. L'isolation acoustique minimum pondéré vis-à-vis de l'espace extérieur est de 35dB. Le projet intègre ces contraintes réglementaires en mettant en place des façades constituées d'une structure en béton, d'une isolation par l'intérieur et de baies en PVC.

Le projet est compatible avec le SDRIF qui identifie ce secteur comme « espace à densifier à proximité d'une gare ». Les nouveaux projets en ex-zone C du PEB de l'aéroport d'Orly sont cependant examinés par les services de la Préfecture et sont très peu à être accordés.

Les modalités financières entre le promoteur et la ville ne relèvent pas de l'urbanisme : les modalités d'acquisitions sont encadrées par la nécessité de demander un avis des services de France Domaines et une délibération du conseil municipal.

Par ailleurs, il est aussi prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre. Celles-ci seront déplacées pendant la durée des travaux.

Enfin, le site Carnot 3 de la ZAC multisites prévoit une offre de commerces nécessaires en centre-ville, un équipement public de proximité ayant vocation à remplacer le foyer Cocteau ainsi que des bureaux. Le

5/6

permis de construire est déjà accordé et les travaux vont démarrer en 2024 et le projet est encadré par une fiche de lot et ne peut donc pas être modifié.

Observations complémentaires du commissaire-enquêteur

1. Nuisances relatives aux travaux pendant la période du chantier :

Les travaux de l'opération de construction des logements et de reconstruction du centre de santé municipal H.Dret vont provoquer un certain nombre de nuisances pour les riverains du site. Quelles sont les dispositions prévues pour en réduire les conséquences ? Est-il prévu de les informer et selon quelles modalités ?

Dans le cadre de la réalisation des travaux, il sera prévu avec le constructeur des modalités de réduction des nuisances du chantier. Une charte de chantier sera élaborée avec le promoteur. Le promoteur ainsi que les services de la ville ont prévu une communication auprès des riverains notamment en ce qui concerne les horaires des travaux et de la circulation.

2. Concernant le centre municipal de santé : compte tenu de la durée des travaux de démolition-reconstruction, comment est-il prévu d'assurer le suivi et l'accueil des patients pendant cette période transitoire ?

Il est prévu lors de la réalisation des travaux, le maintien des activités médicales du centre. Celles-ci seront déplacées pendant la durée des travaux sur un site situé en centre-ville. Des locaux sont disponibles dans des programmes immobiliers chez le bailleur I3F et, la ville prospecte aussi afin de trouver d'autres locaux situés plus près du centre Henri Dret. En 2024, un site sera arrêté si l'arrêté SRU est obtenu.



Michel Leprêtre

Président

Copie : Monsieur Philippe GAUDIN, Maire de Villeneuve-Saint-Georges