

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

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES**

**OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

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

Le projet s'inscrit dans le cadre de la délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand Orly-Seine-Bièvre (GOSB) du 28 juin 2016, sollicitant de Monsieur le Préfet du

Val-de-Marne la création d'un périmètre de secteur de renouvellement urbain sur plusieurs secteurs inscrits dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly.

**DÉFINITION ET OBJECTIF DU PROJET**

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

Le périmètre envisagé pour porter le projet de renouvellement urbain s'étend sur une emprise foncière d'environ 0,3 ha, il comprend 3 parcelles communales et 1 parcelle publique, il vise à :

- stopper la dégradation de l'habitat ancien,
- Améliorer le cadre de vie des habitants
- Promouvoir le développement du centre-ville
- Créer une zone tertiaire

Le programme envisagé sur le secteur Pasteur prévoit :

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

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

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

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

#### **CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE**

Ce projet est soumis à enquête publique en application :

- Du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly
- Du code de l'urbanisme dans ses articles L112-1 et suivants et R112-1 et suivants
- Du code de l'environnement et notamment dans ses articles R123-1 et suivants
- De la délibération du Conseil de l'EPT Grand- Orly-Val-de Bièvre du 28 juin 2016 demandant au préfet du Val de Marne de délimiter en zone C du PEB un périmètre de secteur de renouvellement urbain « pasteur où sera autorisée la construction de 125 logements supplémentaires.

#### **DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

Le préfet du Val de Marne assurant l'organisation de l'enquête a signé le 7 septembre 2017 l'arrêté N°2017/3155 prescrivant cette enquête.

L'enquête s'est déroulée du 9 octobre au 10 novembre 2017, 4 permanences ont été tenues dans les locaux de la Direction de l'urbanisme, 22 rue Balzac à Villeneuve- St- Georges.

A l'issue de cette enquête il est permis de constater que :

- La publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue durant toute la durée de l'enquête.
- L'ensemble des règles de publicité ont été observées.
- Le dossier ainsi que des registres ont été mis à disposition du public sur les lieux d'enquête.
- Les permanences se sont déroulées sans incidents notoires

#### **EXPRESSION DU PUBLIC**

Les permanences ont été peu fréquentées mais deux registres ont été abondamment servis principalement par M. HUOT représentant de l'association « les Amis de la Terre » et M. GIMENEZ à titre individuel.

Parmi bon nombre de considérations pouvant être considérées comme « Hors sujet » les thèmes les plus souvent évoqués ont eu trait à l'accroissement de la

population dans la zone C du PEB et au reclassement des personnels actuellement en place dans les locaux pouvant être touchés d'expropriation.

#### AVIS SUR LE PROJET

##### ***Au regard de l'augmentation de la population dans la Zone C du PEB***

Le PEB s'oppose à cette augmentation dans la zone C. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le [I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014](#) pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'État après enquête publique réalisée conformément au chapitre I II du titre II du livre Ier du code de l'environnement ».

**En l'occurrence l'EPT a fait cette démarche constatée dans la délibération de son conseil d'administration du 28 juin 2016.**

##### ***Au regard du reclassement des personnels actuellement en place***

Les réponses apportées par le maître d'ouvrage à cette interrogation sont de nature à pallier les inquiétudes qui pouvaient subsister quant au devenir de ces personnels.  
**La mission locale sera hébergée dans les nouveaux locaux.**

##### ***Au regard des documents supra communaux***

le projet s'inscrit dans le cadre de la création du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) portant sur le centre-ville de Villeneuve-St-Georges du 31/12/2009 et de la ZAC multi -sites créée par la délibération du conseil d'administration l'EPA ORSA du 15 octobre 2010 (un des dispositifs opérationnels du PNRQAD), une procédure de création d'un secteur de renouvellement urbain a été sollicitée par la ville afin de permettre le projet urbain de cette ZAC.

**Le secteur Pasteur inclus dans le périmètre du PNRQAD répond à la mise en œuvre de ces objectifs qui visent à :**

##### ***Stopper la dégradation de l'habitat ancien,***

Le secteur Pasteur se compose de bâtiments « fatigués » et disparates. La désaffectation de l'immeuble de l'ancienne sécurité sociale et l'aspect médiocre des bâtiments existants, notamment la mission locale et l'espace servant de parking rendent l'environnement peu attrayant.







Le programme de construction envisagé prévoit des bâtiments de hauteur raisonnable et un parking souterrain ce qui évitera le « stationnement sauvage » inéluctable dans des espaces ouverts.

***Améliorer le cadre de vie des habitants***

Outre l'esthétique que pourraient apporter une architecture renouvelée, la nouvelle configuration des lieux avec notamment « *l'espace public généreux* » le long du bâtiment prévu rue Pasteur, tel que qualifié dans la présentation du projet, redonnerait vie à l'espace actuel quelque peu « inanimé »

### **Créer une zone tertiaire**

Le projet prévoit la création de bureaux ; on peut supposer que la situation proche de la gare bénéficiant d'un réseau de bus pourra inciter l'apport d'entreprises sur la commune répondant ainsi à l'objectif de développement du centre-ville.

Il n'est pas de la compétence du commissaire enquêteur de se prononcer sur la compatibilité du projet avec les documents supra communaux, on peut simplement constater que le renouvellement urbain respecte une des orientations du PLU, définie dans le PADD visant à limiter la consommation de l'espace et à préserver les zones naturelles et agricoles,

**En effet le projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain sollicité s'inscrit exclusivement sur une zone urbaine.**

En revanche il convient de noter que **selon le dossier mis à disposition du public** le projet s'inscrit dans les exigences du plan Local d'Habitat de Villeneuve-Saint-Georges et du « Porter à connaissance » de l'Etat, pour ce qui est de la construction de nouveaux logements, mais ne tient pas compte de l'obligation du pourcentage de logements sociaux recommandé 45%.

En effet un objectif de 200 logements par an a été prescrit par l'Etat à la ville dans le cadre du « Porter à Connaissance » et Le PLH adopté fin 2013 met en avant un objectif de construction – pour la période 2014-2019 – de 275 logements par an constructibles sur le territoire de Villeneuve-Saint- Georges, dont 55% de logements en accession (et 45% de logements locatifs sociaux) ;  
Le projet présenté envisage la création de 125 logements uniquement en accession à la propriété,

**La réponse du maitre d'ouvrage à la question soulevée fait état de 28 logements en locatif social soit 22% du programme envisagé. Bien que l'action prévue soit inférieure au pourcentage préconisé, le pourcentage actuel de logements sociaux, 40% sur l'ensemble de la commune, semble pouvoir compenser cette mesure.**

La présente enquête a pour objet d'examiner l'opportunité de la délimitation du périmètre de renouvellement urbain et non de porter un avis sur les détails de la mise en œuvre du projet,

On peut néanmoins recommander de prendre en compte dans la finalisation du projet la nécessité d'augmenter les capacités d'accueil des établissements scolaires et d'examiner les possibilités de stationnement dans le centre-ville, compte tenu du surcroît de trafic que ne manqueront pas d'engendrer les constructions nouvelles.

Dans cette optique, et compte tenu de ce qui précède, je considère que la localisation du projet est judicieuse au regard des avantages qu'elle génère :

- Sur l'habitat le projet devrait harmoniser le paysage, améliorer les conditions de logements en réduisant notamment les consommations énergétiques qui s'attachaient au bâti ancien très « énergivores ».

- Sur le développement économique de la ville ; l'apport d'une population nouvelle, la création de bureaux semblent de nature à « réanimer » le quartier qui se fondera ainsi dans le centre-ville.

Dans ces conditions j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la délimitation du secteur de renouvellement urbain Pasteur sur la commune de Villeneuve -St-Georges.

Le commissaire enquêteur

Nicole SOILLY