

Séance ordinaire du conseil territorial du 24 mai 2022

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2022-05-24\_2760

Villeneuve-Saint-Georges – Délimitation, rue des Vignes, d'un secteur de renouvellement urbain dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly – Abrogation de la délibération 2021-01-26\_2230 du 26 janvier 2021 et de la délibération 2018-12-18\_1285 du 18 décembre 2018

L'an deux mille vingt-deux, le 24 mai à 19h les membres du Conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 18 mai 2022. Conformément à la loi relative à la gestion de la crise sanitaire dans le cadre de l'épidémie de covid-19, le quorum est ramené à un tiers des membres, chaque élu pouvant détenir deux pouvoirs. La séance est retransmise en direct sur le site internet de l'EPT.

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Villejuif	Mme ABDOURAHAMANE Rakia	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. AFFLATET Alain	Présent		P
Gentilly	M. AGGOUNE Fatah	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme AMKIMEL Saloua	Absente		-
Le Kremlin-Bicêtre	Mme AZZOUG Anissa	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BELL-LLOCH Pierre	Présent		P
Orly	Mme BEN CHEIKH Imène	Présente		P
Vitry-sur-Seine	M. BENBETKA Abdallah	Représenté	K. Ben-Mohamed	P
Juvisy-sur-Orge	M. BENETEAU Sébastien	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BEN-MOHAMED Khaled	Présent		P
Juvisy-sur-Orge	Mme BENSARSA REDA Lamia	Présente		P
Viry Chatillon	M. BERENGER Jérôme	Présent		P
Thiais	M. BEUCHER Daniel	Représenté	V. Leurin-Marcheix	P
Chevilly-Larue	Mme BOIVIN Régine	Présente		P
Villejuif	M. BOUNEGTA Mahrouf	Représenté	L. Bensarsa-Reda	P
Vitry-sur-Seine	M. BOURDON Frédéric	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. BOUYSSOU Philippe	Présent		P
Villeneuve-Saint-Georges	Mme CABILLIC Kati	Représentée	P. Gaudin	P
Viry-Chatillon	Mme CAPELO Vanessa	Présente		P
Fresnes	Mme CHAVANON Marie	Représentée	P. Sac	P
Savigny-sur-Orge	Mme CHEVALIER Catherine	Représentée	A Teillet	P
Athis-Mons	M. CONAN Gautier	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. DARMON Charles	Présent		P
Chevilly-Larue	Mme DAUMIN Stéphanie	Représentée	P. Bouyssou	P
Cachan	Mme DE COMAROND Hélène	Présente		P
L'Hay-les-Roses	M. DECROUY Clément	Représenté	F. Sourd	P
Savigny-sur-Orge	M. DEFREMONT Jean-Marc	Présent		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. DELAGE Jean-François	Représenté	J.L. Laurent	P
Arcueil	Mme DELAHAIE Carine	Représentée	M. Mraïdi	P
Thiais	M. DELL'AGNOLA Richard	Représenté	P. Segura	P
Villeneuve-Saint-Georges	M. DELORT Daniel	Présent		P
Vitry-sur-Seine	Mme DEXAVARY Laurence	Représentée	F. Bourdon	P
Ivry-sur-Seine	Mme DORRA Maryse	Présente		P
Morangis	M. DUFOUR Jean-Marc	Absent		-
Vitry-sur-Seine	Mme EBODE ONDOBO Bernadette	Présente		P
Savigny-sur-Orge	Mme EUGÈNE Joëlle	Présente		P
Villejuif	M. GARZON Pierre	Absent		-
Villeneuve-Saint-Georges	M. GAUDIN Philippe	Présent		P
Choisy-le-Roi	Mme GAULIER Danièle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. GONZALES Didier	Représenté	J.L. Maitre	P
Villeneuve-le-Roi	Mme GONZALES Elise	Représentée	J.L. Maitre	P
Ablon-sur-Seine	M. GRILLON Eric	Présent		P
Athis-Mons	M. GROUSSEAU Jean-Jacques	Présent <sup>(1)</sup>		P
Choisy-le-Roi	M. GUILLAUME Didier	Représenté	M. Dorra	P
Choisy-le-Roi	M. ID ELOUALI Ali	Représenté	C. Lefebvre	P

Ville	Nom	Présent	A donné pouvoir à	Votes
Orly	Mme JANODET Christine	Représentée	I. Ben-Cheikh	P
Vitry-sur-Seine	Mme KABBOURI Rachida	Absente		-
Villejuif	Mme KACIMI Malika	Absente		-
Vitry-sur-Seine	M. KENNEDY Jean-Claude	Représenté	J.M. Leprêtre	P
Ivry-sur-Seine	Mme KIROUANE Ouarda	Représentée	R. Marchand	P
Arcueil	Mme LABROUSSE Sophie	Représentée	G. Conan	P
Vitry-sur-Seine	M. LADIRE Luc	Représenté	P. Bell'Lloch	P
Villejuif	M. LAFON Gilles	Représenté	C. Pecqueux	P
Paray-Vieille-Poste	Mme LALLIER Nathalie	Présente		P
Le Kremlin-Bicêtre	M. LAURENT Jean-Luc	Présent		P
Fresnes	Mme LEFEBVRE Claire	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme LEFEBVRE Fabienne	Représentée	P. Bell'Lloch	P
Vitry-sur-Seine	M. LEPRETRE Michel	Présent		P
Orly	M. LERUDE Renaud	Représenté	I. Ben-Cheikh	P
L'Hay-les-Roses	M. LESSELINGUE Pascal	Représenté	M. Nowak	P
Thiais	Mme LEURIN-MARCHEIX Virginie	Présente		P
Villejuif	Mme LEYDIER Anne-Gaëlle	Absente		-
Athis-Mons	Mme LINEK Odile	Représentée	V. Morin	P
Villejuif	M. LIPIETZ Alain	Représenté	C. Lefebvre	P
Vitry-sur-Seine	Mme LORAND Isabelle	Présente		P
Villeneuve-le-Roi	M. MAITRE Jean-Louis	Présent		P
Ivry-sur-Seine	M. MARCHAND Romain	Présent		P
Rungis	M. MARCILLAUD Bruno	Représenté	E. Grillon	P
Ivry-sur-Seine	M. MOKRANI Mehdi	Représenté	M. Dorra	P
Villejuif	Mme MORIN Valérie	Présente		P
Vitry-sur-Seine	Mme MORONVALLE Margot	Représentée	B. Ebode Ondobo	P
L'Hay-les-Roses	M. MOUALHI Sophian	Représenté	L. Taupin	P
Ivry-sur-Seine	M. MRAIDI Mehrez	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme NOWAK Mélanie	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OSTERMEYER Sushma	Présente		P
Choisy-le-Roi	Mme OZCAN Canan	Représentée	S. Ostermeyer	P
Choisy-le-Roi	M. PANETTA Tonino	Présent		P
Arcueil	Mme PECCOLO Hélène	Présente		P
Ivry-sur-Seine	M. PECQUEUX Clément	Présent		P
Cachan	M. PETIOT David	Présent		P
Ivry-sur-Seine	Mme PIERON Marie	Représentée	R. Boivin	P
Fresnes	M. PIROLI Yann	Présent		P
Cachan	M. RABUEL Stéphane	Présent		P
Athis-Mons	M. SAC Patrice	Présent		P
Viry Chatillon	M. SAUERBACH Laurent	Représenté	V. Capelo	P
Ivry-sur-Seine	Mme SEBAIHI Sabrina	Absente		-
Thiais	M. SEGURA Pierre	Présent		P
L'Hay-les-Roses	Mme SOURD Françoise	Présente		P
Athis-Mons	Mme SOW Fatoumata	Représentée	G. Conan	P
Valenton	Mme SPANO Cécile	Présente		P
Chevilly-Larue	M. TAUPIN Laurent	Présent		P
Savigny-sur-Orge	M. TEILLET Alexis	Présent		P
Choisy-le-Roi	M. THIAM Moustapha	Présent		P
Gentilly	Mme TORDJMAN Patricia	Représentée	P. Bouyssou	P
Le Kremlin-Bicêtre	M. TRAORE Ibrahima	Présent		P
Fresnes	Mme VALA Cécilia	Représentée	P. Sac	P
Morangis	Mme VERMILLET Brigitte	Représentée	P. Gaudin	P
Vitry-sur-Seine	Mme VEYRUNES-LEGRAIN Cécile	Représentée	M. Mraidi	P
Villeneuve-Saint-Georges	M.VIC Jean-Pierre	Présent		P
Cachan	M. VIELHESCAZE Camille	Présent		P
Viry Chatillon	M. VILAIN Jean-Marie	Représenté	J. Berenger	P
Valenton	M. YAVUZ Métin	Présent		P

(1) A partir de la délibération 2747

### Secrétaire de Séance : Monsieur Alexis Teillet

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil de territoire			102
N° de délibérations	Présents	Représentés	Votants
2741 à 2746	53	41	94
2747 à 2761	54	41	95

## Exposé des motifs

Par arrêté en date du 21 décembre 2012, les Préfets du Val-de-Marne et de l'Essonne approuvaient la révision du plan d'exposition au bruit. Ce dernier datait de 1975 et se trouvait *de facto* obsolète du fait des progrès effectués pour la réduction des bruits émis par les avions, de l'évolution récente du trafic aérien et de la modification des normes relatives au calcul des zones de bruit. Un PEB distingue trois zones de bruit (de A et B "fort" à C "modéré") qui constituent des servitudes d'utilité publique encadrant et limitant le droit à construire des parcelles qui les composent. Les prescriptions réglementaires d'urbanisme applicables à chacune des zones de bruit définies figurent à l'article L.112-10 du Code de l'urbanisme (de portée législative) et visent essentiellement à interdire les possibilités de construction de nouveaux logements dans les zones A et B, et à les limiter en zone C.

Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent comprendre des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées (L. 112-10-5°). Dans le cas où ces secteurs de renouvellement urbain sont situés dans la zone C du Plan d'Exposition au Bruit d'un aéroport dont les créneaux horaires sont réglementés (c'est le cas de l'aéroport d'Orly), une augmentation de la capacité de logements et de la population est autorisée dans une certaine limite (L. 112-9).

Le secteur de renouvellement urbain peut être créé par l'autorité administrative compétente de l'Etat (Préfète) sur demande de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme (EPT Grand-Orly Seine Bièvre). Cette saisine de la Préfète, donnera lieu à l'ouverture d'une enquête publique réalisée conformément aux stipulations du Code de l'Environnement, dont les résultats conditionneront la création du secteur de renouvellement urbain.

Plusieurs Villes du territoire sont concernées par cette problématique et ont déjà eu recours à des secteurs de renouvellement urbain. La Ville de Villeneuve-Saint-Georges a quant à elle déjà mis en œuvre cette procédure à deux reprises pour des secteurs situés tous deux en centre-ville :

- en 2011, avec la création, par arrêté préfectoral du 21 décembre 2011 et après enquête publique, d'un secteur de renouvellement urbain sur la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du centre-ville, autorisant une augmentation de la capacité de logements en zone C à 535 unités, soit l'équivalent de 929 habitants supplémentaires ;
- en 2018, avec la création, par arrêté préfectoral du 13 avril 2018 et après enquête publique, d'un secteur de renouvellement urbain dénommé "Pasteur" situé dans le centre-ville, autorisant une augmentation de la capacité de logements en zone C à 125 unités, soit l'équivalent de 305 habitants supplémentaires.

Concomitamment à la demande faite en 2016 pour le secteur dénommé "Pasteur", l'Etablissement Public Territorial a également sollicité les services préfectoraux pour la création de trois autres secteurs de renouvellement urbain en zone C du PEB : la ZAC de la Pologne, le projet d'habitat adapté rue des Sapeurs-Pompiers de Paris et le secteur dit "Accueil 1". Un refus a été opposé par l'Etat aux projets de SRU "Pologne" et "Accueil 1" justifié par un besoin d'études complémentaires afin de mieux articuler le développement de ces secteurs avec d'autres projets urbains portés par la Ville.

Le projet de secteur de renouvellement urbain qui fait l'objet de la présente délibération, concerne une emprise foncière de 2 850m<sup>2</sup> située à la limite nord du centre-ville, à 7 minutes à pied de la gare (RER D), sur laquelle le promoteur PICHET porte un projet de logements et d'équipement public. La majeure partie du site est la propriété du Centre Hospitalier Intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges (CHIV) et est occupée de bâtiments désaffectés. Le CHIV a l'intention de céder la partie de sa parcelle au droit des bâtiments inoccupés (soit environ 2 500 m<sup>2</sup> de terrain) pour ne conserver que le reste de la parcelle, sur laquelle est installée l'Unité de soins longue durée, toujours en fonctionnement.

A noter que ce projet avait déjà fait l'objet de deux délibérations de l'EPT par le passé pour solliciter la création d'un secteur de renouvellement urbain. En 2018, la saisine de la préfecture était restée sans suite. En conséquence, l'EPT a délibéré une nouvelle fois en janvier 2021. Cependant, un travail plus approfondi sur le projet durant l'année 2021 a permis des améliorations notables, en termes d'insertion urbaine et de programmation, mais aussi par l'intégration du centre municipal de santé (CMS) Henri Dret dans le programme. En effet, cet équipement municipal, situé rue des Vignes et qui était initialement exclu du périmètre, ne répond plus aux normes actuelles des établissements recevant du public. Compte-tenu du coût des travaux à réaliser pour le mettre aux

normes, il a été favorisé la construction d'un nouvel espace en lieu et place du centre de santé actuel. L'Agence Régionale de Santé a fait savoir qu'elle était disposée à accorder une subvention à ce projet. Ainsi la Ville cèdera le foncier tènement de l'actuel centre de santé et deviendra, en contrepartie, propriétaire d'un nouveau centre de santé de 445 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée et R+1 d'un programme de logements sur un foncier reconfiguré.

L'emprise du projet étant située en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly, sa constructibilité oblige à la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain. La réalisation de ce projet, permettrait à la Ville de poursuivre son objectif d'amélioration de l'offre de logement et d'espace publics de qualité, et ainsi de conforter la dynamique du centre ancien (couvert, pour rappel, par un PNRQAD en phase opérationnelle). En effet, outre la démolition-reconstruction du centre municipal de santé, le projet envisagé prévoit la construction de 85 logements locatifs intermédiaires à destination du bailleur IN'LI (Action Logement), soit l'équivalent d'environ 220 à 230 habitants supplémentaires, ainsi que l'élargissement de la sente piétonne reliant le centre-ville au quartier pavillonnaire et l'amélioration de la configuration du carrefour entre cette sente (ruelle du Grand Sentier) et la rue des Vignes. Les espaces ainsi créés seront rétrocédés à la Ville et intégrés au domaine public. La présente délibération concerne donc une demande de création de secteur de renouvellement urbain pour accueillir un projet revu et amélioré depuis janvier 2021.

Dans ce cadre, la Ville de Villeneuve-Saint-Georges a sollicité le Conseil Territorial par délibération du 12 avril 2022 afin :

- D'approuver le projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain situé rue des Vignes en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly, autorisant la création de 85 logements, équivalents à une augmentation modérée d'environ 230 habitants supplémentaires ; ainsi que la démolition-reconstruction du centre municipal de santé ;
- D'autoriser le Président de l'Etablissement Public Territorial à faire élaborer le dossier justificatif et à affiner avec les services préfectoraux la délimitation et les caractéristiques de ce secteur de renouvellement urbain ;
- De demander à la Préfète du Val-de-Marne qu'elle prenne un arrêté soumis à enquête publique approuvant l'institution de ce secteur de renouvellement urbain dans la zone C du PEB.

## PROJET DE DELIBERATION

**Vu** la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L5211-9 et L5211-10 et L5219-2 et suivants ;

**Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.112-9, L. 112-10 et L. 134-2 ;

**Vu** le code de l'environnement et notamment L. 123-3 à L. 123-18 et R. 123-2 à R. 123-46 ;

**Vu** le décret n°2015-1665 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre dont le siège est à Vitry-sur-Seine ;

**Vu** l'arrêté du 6 octobre 1994 relatif aux créneaux horaires sur l'aéroport d'Orly ;

**Vu** le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly révisé par arrêté inter préfectoral en date du 21 décembre 2012 et notamment le document graphique ;

**Vu** le plan de gêne sonore de l'aérodrome d'Orly approuvé par arrêté inter préfectoral en date du 30 décembre 2013 et notamment les contours des zones de bruit définies sur la base des courbes des indices Lden ;

**Vu** le schéma directeur de la région Ile-de-France approuvé par décret pris en Conseil d'Etat le 27 décembre 2013 ;

**Vu** le plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges approuvé par délibération du Conseil territorial en date du 28 juin 2016 et modifié par délibération du 8 octobre 2019 ;

**Vu** la délibération du Conseil Territorial 2018-12-18\_1285 portant sur la délimitation dans la commune de Villeneuve-Saint-Georges, rue des Vignes, d'un secteur de renouvellement urbain dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly ;

**Vu** la délibération du Conseil Territorial 2021-01-26\_2230 portant sur la délimitation dans la commune de Villeneuve-Saint-Georges, rue des Vignes, d'un secteur de renouvellement urbain dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly ;

**Vu** la délibération de la Ville de Villeneuve-Saint-Georges en date du 12 avril 2022, sollicitant l'intervention de l'EPT pour entreprendre les démarches de création d'un secteur de renouvellement urbain auprès de la Préfète et permettre ainsi la réalisation des projets de construction de logements neufs et du nouveau centre de santé, portés par la Ville ;

**Considérant** que les orientations définies dans le PADD et leur transcription dans le règlement du PLU s'inscrivent dans l'objectif de recentrer les projets d'urbanisations dans les zones déjà urbanisées, en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels ou agricoles, et que ces orientations sont compatibles avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ;

**Considérant** que le PLU comprend un secteur urbain mixte correspondant à l'extension du centre ancien et autorisant la construction de logement, qui est pour partie situés en zone C du Plan d'Exposition au Bruit de l'Aéroport d'Orly,

**Considérant** qu'au titre de l'article L. 112-10 5° du code de l'urbanisme, il est possible dans la zone C du plan d'exposition au bruit de délimiter des secteurs de renouvellement urbain des quartiers ou villages existants où des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées ;

**Considérant** qu'au titre de l'article L. 112-9 du même code, dans ces secteurs de renouvellement urbain, une augmentation de la population est possible si le PEB concerne un aéroport dont les créneaux sont limités réglementairement, et que l'aéroport d'Orly est dans ce cas de figure ;

**Considérant** qu'au titre de l'article L. 112-10 5°, les secteurs de renouvellement urbain en zone C du PEB sont délimités par arrêté préfectoral à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que le programme immobilier envisagé au sein de ce futur secteur de renouvellement urbain, est de nature à améliorer l'offre de logements sur la commune, améliorer l'espace public au carrefour de la ruelle du Grand Sentier et de la rue des Vignes, et qu'il permettra la démolition-reconstruction d'un équipement public de santé ; et que ces caractéristiques s'inscrivent dans la continuité des efforts engagés par la Ville sur son centre ancien ;

**Considérant** que ce programme immobilier générera une augmentation très limitée du nombre d'habitants ;

**Considérant** qu'au titre de l'article L. 134-2 du code de l'urbanisme, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre est compétent en matière de plan local d'urbanisme ;

**Considérant** que l'arrêté préfectoral de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain est obligatoirement soumis à enquête publique par la Préfète ;

**Vu** l'avis de la commission permanente ;

**Entendu** le rapport de M. Camille Vielhescaze ;

**Sur proposition** de Monsieur Le Président,

### **Le conseil territorial délibère et, à l'unanimité,**

1. Abroge la délibération 2018-12-18\_1285 approuvée par le Conseil Territorial du 18 décembre 2018 et portant sur la délimitation dans la commune de Villeneuve-Saint-Georges, rue des Vignes, d'un secteur de renouvellement urbain dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly.
2. Abroge la délibération du Conseil Territorial 2021-01-26\_2230 approuvée par le Conseil Territorial du 26 janvier 2021 et portant sur la délimitation dans la commune de Villeneuve-Saint-Georges, rue des Vignes, d'un secteur de renouvellement urbain dans la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly.

3. Approuve le projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain situé à Villeneuve-Saint-Georges rue des Vignes en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly autorisant la création de 85 logements équivalent à une augmentation modérée d'environ 230 habitants ainsi que la démolition reconstruction du centre municipal de santé.
4. Demande à la Préfète du Val-de-Marne qu'elle prenne un arrêté soumis à enquête publique approuvant l'institution de ce secteur de renouvellement urbain dans la zone C du PEB, et procède à la publication de l'avis qu'enquête publique.
5. Précise que l'enquête publique sera organisée par la préfecture du Val-de-Marne à l'Hôtel de Ville de Villeneuve-Saint-Georges et/ou par voie numérique ;
6. Précise les modalités de publicité de la présente délibération :
  - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
  - affichage pendant un mois en mairie de Villeneuve-Saint-Georges et au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre situé à l'Hôtel de Ville de Vitry-sur-Seine.
7. Précise qu'ampliation de la présente sera adressée à Madame la Préfète du Val-de-Marne et à l'Unité territoriale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Ile-de-France.
8. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43, rue du Général de Gaulle, 77008 Melun Cedex, dans un délai de deux mois.
9. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes.

**Vote : Pour 95**

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 31 mai 2022 ayant été affichée le 31 mai 2022



A Vitry-sur-Seine, le 27 mai 2022

Le Président

Michel LEPRETRE

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ



*Villeneuve*  
Saint Georges



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

**Pièce 1 – Notice de présentation**

## Table des matières

Préambule .....	3
1. Présentation du projet .....	6
1.1. Localisation, situation et historique du site .....	6
1.2. Statut et état d'occupation actuels du site .....	8
2. Orientations du projet.....	10
2.1. Un projet s'inscrivant dans la redynamisation en cours du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges .....	10
2.2. Un projet d'habitat neuf en centre-ville, à proximité des transports, des commerces et des équipements.....	12
2.2.1. Détails du programme et valeur ajoutée du projet .....	12
2.2.2. Techniques constructives et mesures d'isolation des logements.....	15
3. Présentation du projet de secteur de renouvellement urbain rue des Vignes sur la zone C du PEB 15	
3.1. Le plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly .....	15
3.2. Le projet de secteur de renouvellement urbain (SRU) des Vignes .....	18
3.3. Les secteurs de renouvellement urbain existants à Villeneuve-Saint-Georges .....	18
3.3.1. L'enjeu de permettre le renouvellement urbain sur un territoire communal contraint	19
3.3.2. Le nombre d'habitants supplémentaires généré par le SRU rue des Vignes .....	20
3.4. La compatibilité du secteur de renouvellement urbain Rue des Vignes avec les documents d'urbanisme .....	21
3.4.1. Compatibilité du projet avec le Plan Local d'Urbanisme .....	21
3.4.2. Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique .....	24
3.4.3. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand-Paris	26
3.4.4. Compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France.....	26
4. Procédure d'institution du secteur de renouvellement urbain de la rue des Vignes .....	28
4.1. L'enquête publique .....	28
4.1.1. Organisation de l'enquête publique.....	28
4.1.2. Composition du dossier d'enquête publique .....	29
4.1.3. Résultats de l'enquête publique et modification du projet avant approbation .....	29
4.1.4. Clôture du dossier .....	29

## Préambule

### Contexte

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

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

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

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



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

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

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

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

- Pièce 1 : notice de présentation
- Pièce 2 : plan de situation du projet
- Pièce 3 : plan masse du projet
- Pièce 4 : plan de délimitation du secteur de renouvellement urbain rue des Vignes
- Pièce 5 : délibération du Conseil Municipal du 7 avril 2022 et délibération du Conseil Territorial du 24 mai 2022
- Pièce 6 : extraits du code de l'urbanisme et du code de l'environnement (parties législatives et réglementaires)

**Objet de la notice de présentation :**

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

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

**Maître d'ouvrage du dossier et responsable du projet :**

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

**Textes régissant la présente procédure :**

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

## 1. Présentation du projet

### 1.1. Localisation, situation et historique du site

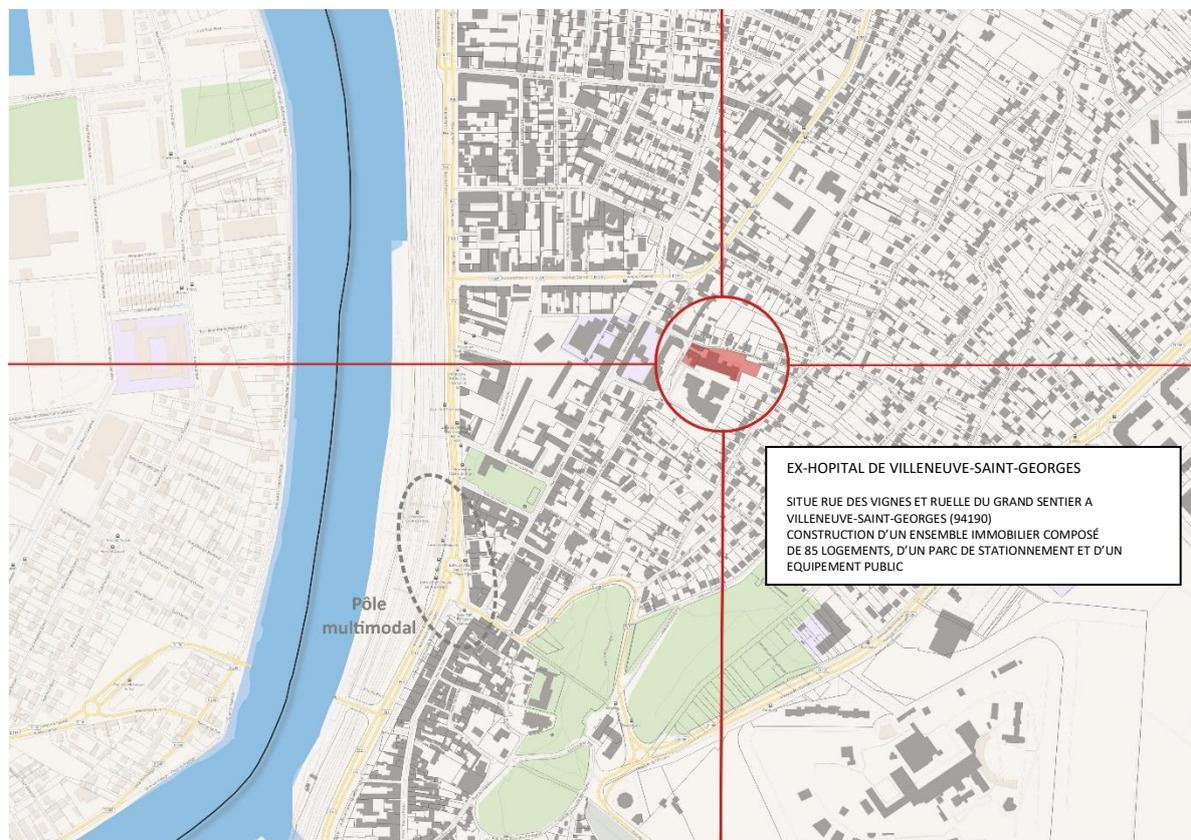
Le site du projet est localisé en centre-ville, plus précisément à environ sept minutes à pied du pôle multimodal de Villeneuve-Saint-Georges, desservant la commune par la ligne D du RER, notamment. Il est implanté sur des parcelles soumises à un important dénivelé, faisant la jonction entre le coteau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

Le site est bordé par les éléments suivants :

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

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

#### Plan de situation



### Evolution du site de la rue des Vignes



#### **Evolutions principales et occupation des bâtiments sur le site :**

- Création de l'hôpital de Villeneuve-Saint-Georges vers 1930 et extension vers 1935 (les trois petits bâtiments et le bâtiment principal à l'Est de la parcelle visible depuis 1933),
- Entre 1956 et 1961 : démolition des trois petits bâtiments et construction d'un immeuble au Nord de la parcelle. Ce bâtiment comptabilisait 87 chambres en R+4 (3 000 m<sup>2</sup> environ),
- Vers 1970, à l'ouverture du nouvel hôpital, l'ensemble devient une maison de retraite,
- 1994 : construction de l'Unité de soins longue durée du CHIV au Sud de la parcelle, après démolition partielle du bâtiment historique de l'hôpital. L'extrémité de ce bâtiment est conservée et restructurée en 15 studios d'hébergement pour infirmières.

### **Le Centre Municipal de Santé Henri Dret :**

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

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

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

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

### **1.2. Statut et état d'occupation actuels du site**

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

- La parcelle n°000 AO 281 d'une contenance de 8 137 m<sup>2</sup> est la propriété du CHIV, Centre Hospitalier Intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges. Son occupation actuelle est la suivante :
  - Au nord, la partie désaffectée, faisant l'objet de la présente demande de délimitation d'un SRU, où sont implantés les bâtiments de l'ancien hôpital, aujourd'hui inoccupés, et un transformateur électrique qui n'est plus opérationnel ;
  - Au sud, la partie en fonctionnement où se trouve l'Unité de soins longue durée, gérée par le Centre Hospitalier Intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges depuis 1994.

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

- La parcelle n°000 AO 403 d'une contenance de 360m<sup>2</sup>, est la propriété de la commune de Villeneuve-Saint-Georges. Elle accueille le Centre Municipal de Santé Henri Dret.

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

L'emprise du projet est d'environ 2 850m<sup>2</sup>.

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



 Parcelles concernées

 Emprise du projet  
2 850m<sup>2</sup>

- 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



Vues depuis la rue des vignes



Vues aériennes



**Vues aériennes et vues depuis la rue**

## 2. Orientations du projet

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

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

Dans le cadre de ce dispositif, plusieurs outils opérationnels ont été mis en place afin d'amorcer des actions de résorption de l'habitat insalubre et de développement d'une offre diversifiée de logements neufs et de qualité : une opération programmée de l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPAH-RU), un dispositif coordonné d'intervention immobilières (DCII), une opération de restauration immobilière (ORI) et une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) multisite. Cette ZAC prévoit la construction d'environ 535 logements neufs (930 habitants environ), pour moitié des logements sociaux ; d'une résidence étudiante de 250 chambres ; ainsi que 5 500m<sup>2</sup> de commerces/activités et 1 500m<sup>2</sup> d'équipement public. Ces opérations, qui pour certaines ont été déjà été livrées et qui s'échelonneront jusqu'en 2024-2025, se concentrent pour partie autour de la rue de Paris, au sud du centre-ville.

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

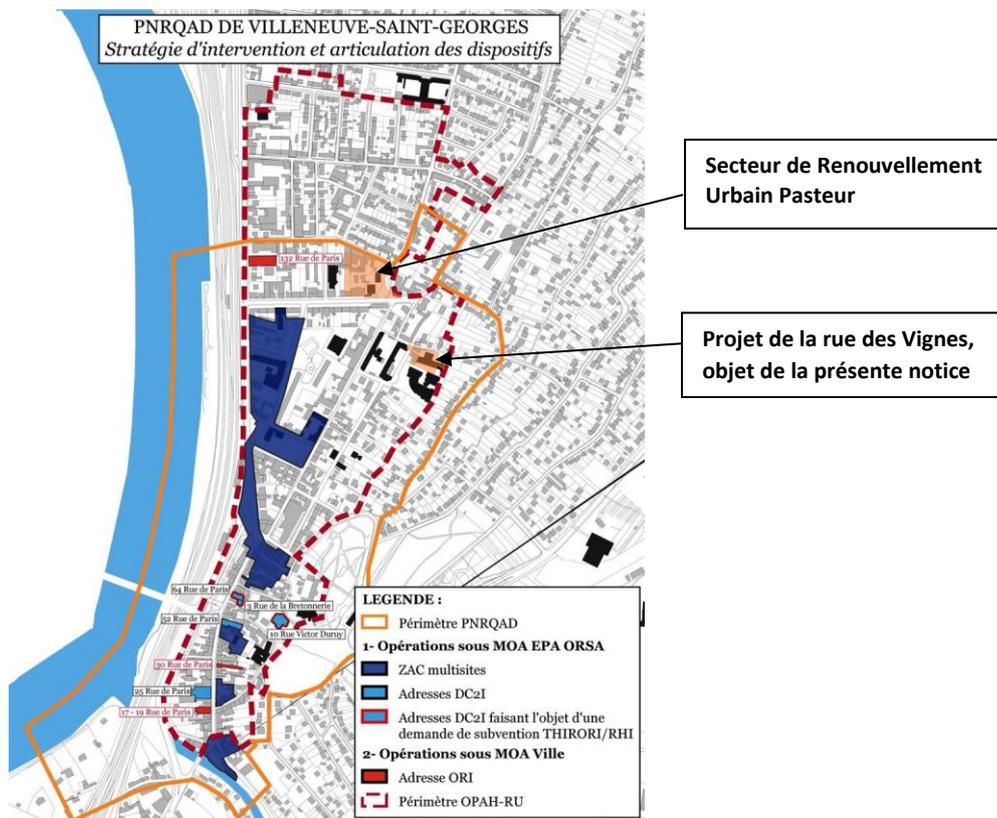
Le projet de redynamisation est fortement porté par la Ville et ses partenaires, en particulier la DRIHL, l'ANRU et l'ANAH. En 2021, à la suite de plusieurs visites ministérielles, des subventions complémentaires ont été accordées afin de permettre de débloquer des situations complexes.

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

---

\*Signataires de la convention PNRQAD

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



## Projets de construction de logements du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges

Ilôts	Localisation	Dispositifs opérationnels	SRU créé en	Programmation de logements 2019	Programmation prévisionnelle 2022					Livraison prévisionnelle	Avancement (février 2022)
					Nb total de logements	Accession	Locatif social	Locatif intermédiaire	Logement étudiant		
Pasteur - tranche 1	Centre-ville	hors ZAC	2018	48	48	48				2022	Travaux en cours
25 rue de Paris	Centre ancien	DC2I	hors SRU	13	12		12			2023	PC purgé
64 rue de Paris / 3 rue de la Bretonnerie	Centre ancien	DC2I	hors SRU	7	11		11			2023	PC purgé
Carnot 3	Centre-ville	ZAC	2011	203	45	45				2024	Démolitions achevées
Pont de l'Yerres	Centre ancien	ZAC	2011	22	0					/	Abandonné
Carnot 2	Centre-ville	ZAC	2011	65	0					/	Abandonné
10 rue Victor Duruy	Centre ancien	DC2I	hors SRU	6	6		6			Au-delà de 2024	Démolitions achevées
Pasteur - tranche 2	Centre-ville	hors ZAC	2018	77	77	49	28			Au-delà de 2024	
46 - 52 rue de Paris	Centre ancien	ZAC	2011	34	0					Au-delà de 2024	
Carnot 1	Centre-ville	ZAC	2011	95	95		40	55	250	Au-delà de 2024	Maîtrise foncière
Dazeville	Centre ancien	ZAC	2011	94	92	13 (accession sociales)	79			Au-delà de 2024	Démolitions démarrées
Janin	Centre-ville	ZAC	2011	50	50	50				Au-delà de 2024	Maîtrise foncière
Orangerie	Centre ancien	ZAC	2011	22	22		22			Livré	Livraison juillet 2021
45-53ter rue de Paris (MEDIATHEQUE)	Centre ancien	hors ZAC	2011	34	34		34			Livré	Livraison 2018
Place du Lavoisier	Centre ancien	ZAC	2011	34	34		34			Livré	Livraison juillet 2021
Rue des Vignes	Centre-ville	hors ZAC	A créer	69	85					2024	
				873	611						

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

### 2.2.1. Détails du programme et valeur ajoutée du projet

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

Il consiste en la construction de trois bâtiments d'habitation proposant 85 logements (logement locatif intermédiaire), répartis comme suit :

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

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

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

Enfin, la démolition de l'actuel Centre Municipal de Santé et sa réimplantation au rez-de-chaussée du programme de logement, sur deux étages (445m<sup>2</sup>), permettra d'améliorer grandement les conditions d'accueil des publics au sein de cet équipement municipal essentiel dans le maillage de l'offre de santé de la Ville. Cette restructuration du CMS est permise par l'équilibre global de l'opération.

#### Répartition prévisionnelle des logements par typologie

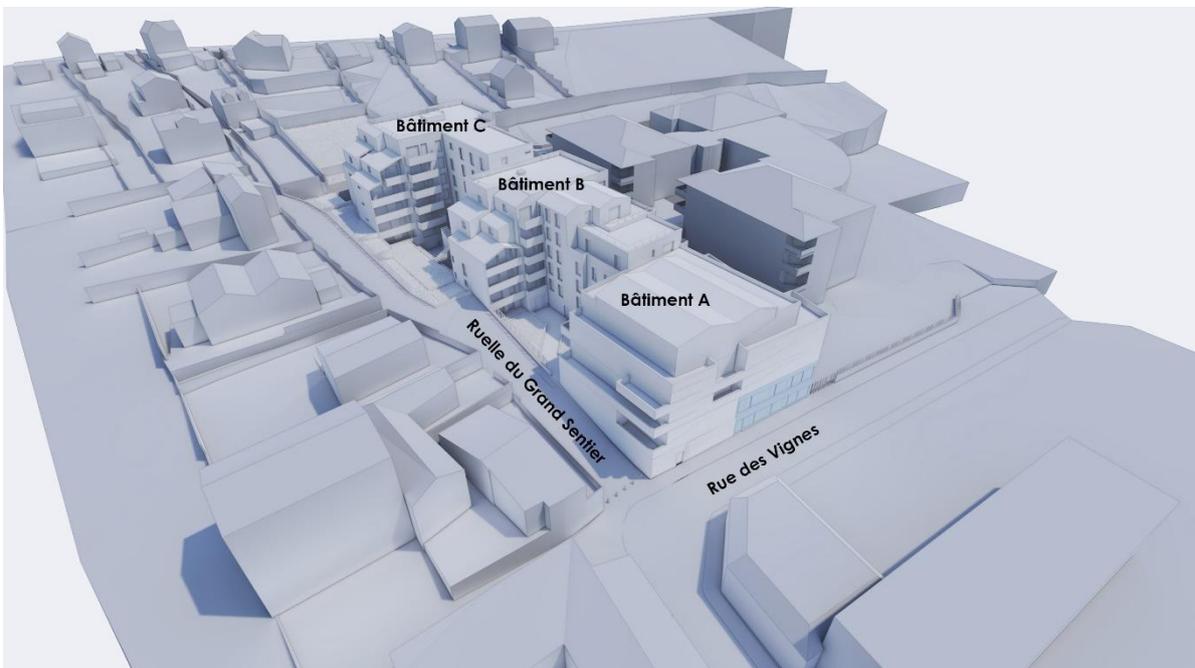
	T1	T2	T3	T4	Total général
<b>Bâtiment A</b>	1	3	7	5	16
R+1	1		1	1	3
R+2		1	3	1	5
R+3		1	3	1	5
R+4		1		2	3
<b>Bâtiment B</b>		18	13	5	36
R+1		3		1	4
R+2		3	3	1	7
R+3		3	3	1	7
R+4		3	3	1	7
R+5		4	3		7
R+6		2	1	1	4
<b>Bâtiment C</b>	3	19	5	6	33
R+2	2	2		1	5
R+3		4	1	1	6
R+4		4	1	1	6
R+5		4	1	1	6
R+6		3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



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



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



### 2.2.2. Techniques constructives et mesures d'isolation des logements

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

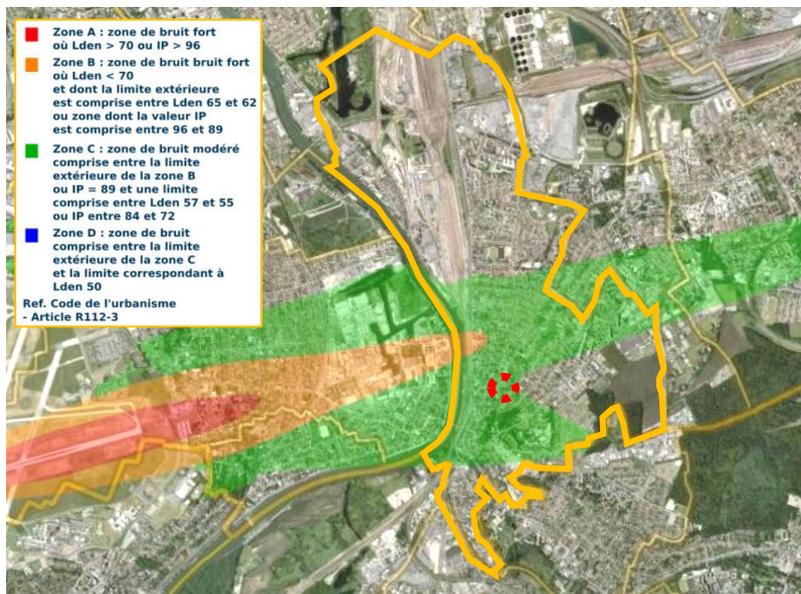
renouvellement urbain est ouverte pour certains aérodromes dont les créneaux horaires attribuables sont réglementés (article L 112-9), ce qui est le cas de l'aéroport d'Orly.

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

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

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

Le plan de gêne sonore (PGS) de l'aéroport d'Orly<sup>2</sup> comprend quant à lui 3 zones de bruit. Il a été révisé par arrêté interpréfectoral du 30 décembre 2013. Le projet rue des Vignes est concerné par la zone 3 (verte) qui est la moins bruyante.



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



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

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

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

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

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

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

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

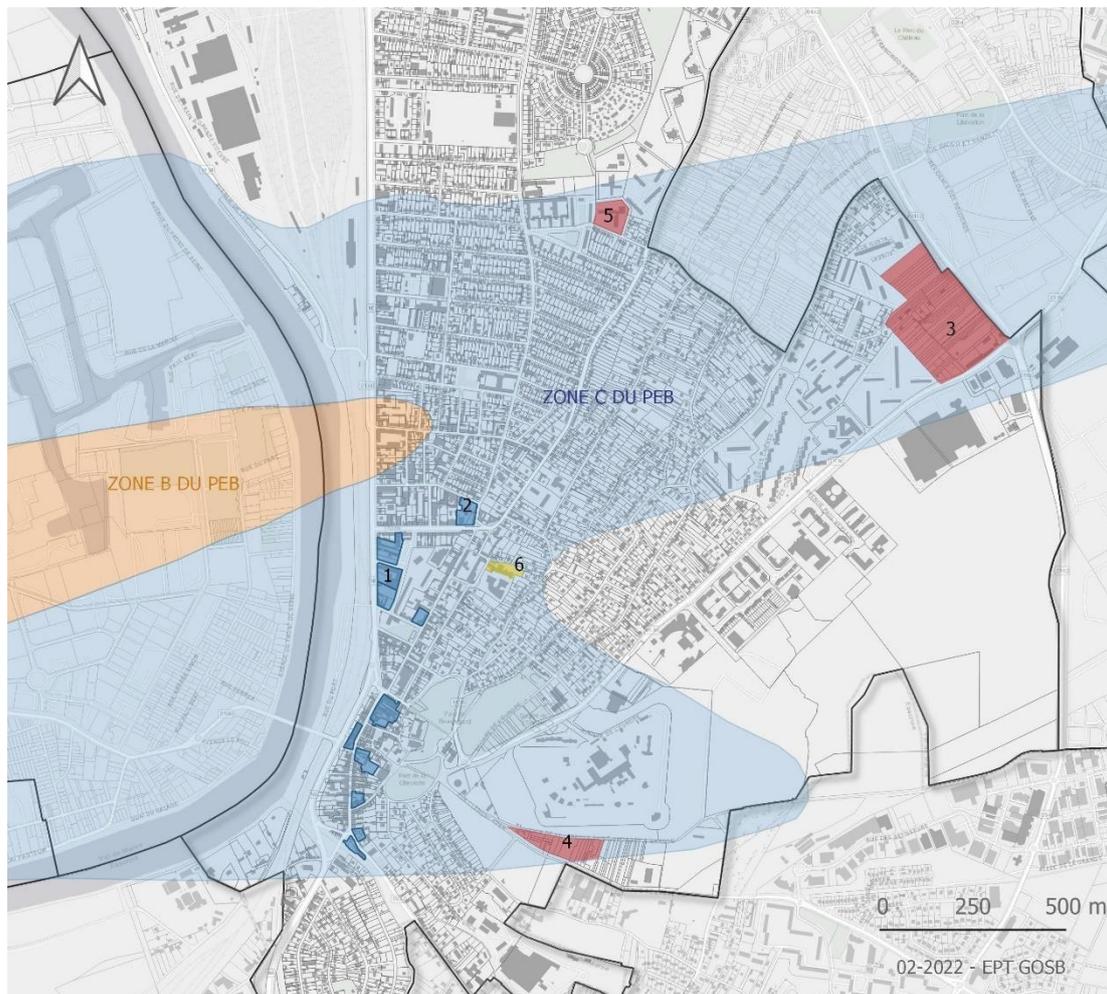
Concomitamment à la demande faite en 2016 pour le SRU Pasteur, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a sollicité les services préfectoraux pour la création de trois autres secteurs de renouvellement urbain en zone C du PEB, tous situés en dehors du centre-ville :

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Depuis 1968, on constatait un léger desserrement des ménages (c'est-à-dire une réduction du nombre moyen d'occupants par logement), résultant d'une décohabitation<sup>3</sup> croissante. Les chiffres de 2013 et 2018 indiquent un ralentissement de cette tendance, qui pourrait indiquer des difficultés à décohabiter pour des raisons économiques et/ou de manque de logement adéquat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Or, comme le montre le tableau suivant, sur la même période, les données Sit@del disponibles<sup>4</sup> font état de **480 logements** soit un tiers de ce qui avait été anticipé.

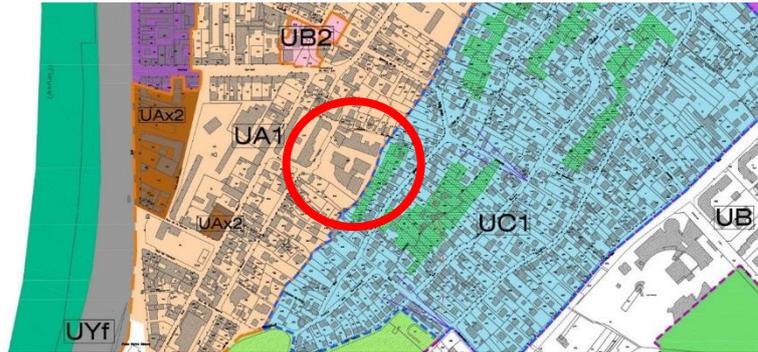
---

<sup>4</sup> Données en date réelle des logements démarrés

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

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

Extrait du document graphique  
du PLU en vigueur (2016)



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

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

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

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

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

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

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

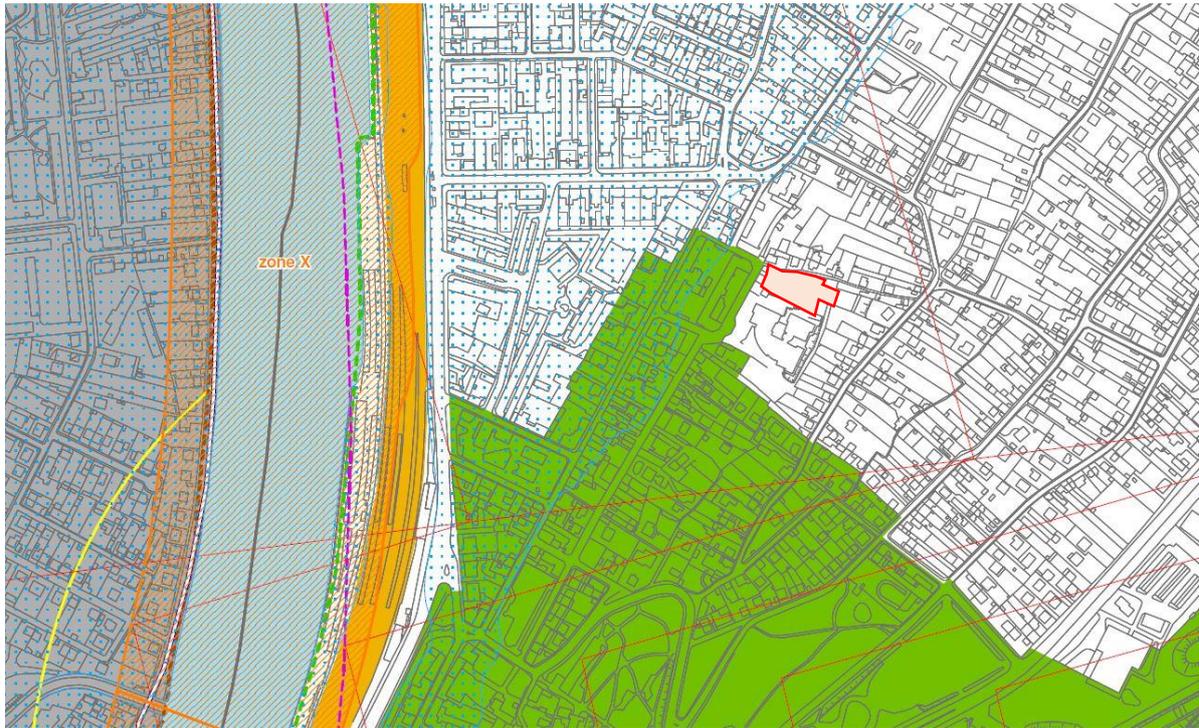


### 3.4.2. Compatibilité du projet avec les servitudes d'utilité publique

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

Le projet est compatible avec cette servitude.

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



#### Servitudes aéronautiques de dégagement (aérodromes civils et militaires)

— limite côté de zone de dégagement

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

■ emprise de la Z.P.P.A.U.P.

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

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

#### Servitudes relatives aux chemins de fer

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

— Projet Rue des Vignes, périmètre du SRU demandé

### **3.4.3. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Métropole du Grand-Paris**

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

Le Schéma de Cohérence Territorial étant en cours d'élaboration, il ne s'impose donc pas encore aux documents d'urbanisme locaux. Néanmoins, le projet de SCoT a été arrêté par délibération du Conseil Métropolitain du 24 janvier 2022. Il est donc d'ores et déjà possible d'apporter des éléments sur la compatibilité du projet rue des Vignes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT métropolitain.

Le projet de PADD comporte 12 orientations ; le projet des Vignes répond notamment aux orientations suivantes :

- **ORIENTATION 1 : Conforter une métropole polycentrique, économe en espaces et équilibrée dans la répartition de ses fonctions**  
Cette orientation vise notamment à conforter les centralités existantes et limiter la consommation d'espaces naturels, ce à quoi répond le projet qui fait l'objet du présent dossier, puisqu'il consiste à recycler du foncier en centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges
- **ORIENTATION 3 : permettre aux quartiers en difficulté de retrouver une dynamique positive de développement**  
Dans le détail, cette orientation vise notamment à accompagner la rénovation et la réhabilitation des bâtiments et des espaces publics tout en créant de nouveaux équipements et espaces verts, elle cible également la diversification du logement. Le projet objet du présent dossier répond donc de différentes manières, notamment la création de nouveaux logement locatifs intermédiaires, l'amélioration de l'espace public au niveau de la ruelle du Grand Sentier, et l'amélioration des conditions d'accueil du Centre Municipal de Santé.
- **ORIENTATION 6 : Offrir un parcours résidentiel à tous les métropolitains. Cette orientation vise à « encourager la production de logements, notamment sociaux, pour proposer une offre qualitative, diversifiée, bien desservie ». Comme mentionné, le projet répond parfaitement à cette orientation. Les logements programmés comportent pour une grande part des espaces extérieurs (terrasses, balcons) et l'accès à un espace végétalisé dans l'ensemble immobilier, contribuant à la qualité de vie des futurs habitants. Les typologies de logements, du T1 au T4, sont variées et permettront de répondre aux besoins de différentes catégories de ménages.**

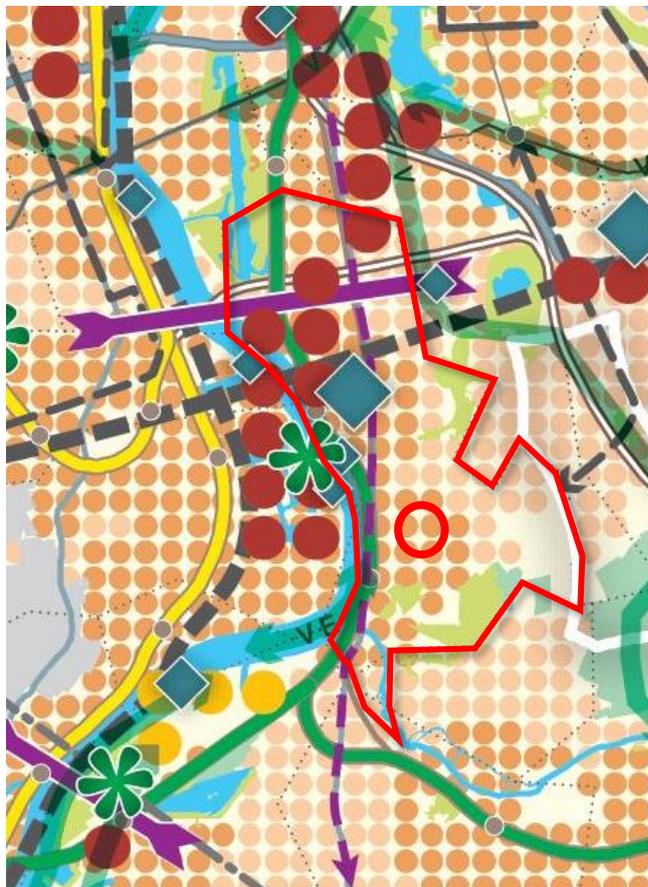
### **3.4.4. Compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France**

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

L'emprise du projet de renouvellement urbain est identifiée au SDRIF 2013 comme « espace à densifier à proximité d'une gare », ce qui signifie qu'une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat est attendue. Ces quartiers à

densifier sont des espaces d'ores et déjà urbanisés, bien desservis ou devant l'être à terme. Ces quartiers sont définis par un rayon d'un kilomètre autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro existante ou à venir.

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



## Relier et structurer

### Les infrastructures de transport

	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)	
Les réseaux de transport collectifs	Niveau de desserte nationale et internationale	—	← →	
	Niveau de desserte métropolitaine	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveaux Grand Paris tracé de distance	← →
	Niveau de desserte territoriale	—	—	← →
	Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris) Gare TGV	•	•	•
Les réseaux routiers et fluviaux	Autoute et voie rapide	—	← →	
	Réseau routier principal	—	← →	
	Franchissement	—	← →	
	Aménagement fluvial	—	← →	

### Les aéroports et les aérodromes

### L'armature logistique

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

## Polariser et équilibrer

### Les espaces urbanisés

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

### Les nouveaux espaces d'urbanisation

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

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

■ Pôle de centralité à conforter

## Préserver et valoriser

### Les fronts urbains d'intérêt régional

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

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

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

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

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

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

### 4.1. L'enquête publique

#### 4.1.1. Organisation de l'enquête publique

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

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

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

#### **4.1.2. Composition du dossier d'enquête publique**

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

- Pièce 1 : présente notice de présentation ;
- Pièce 2 : plan de situation ;
- Pièce 3 : plan de masse ;
- Pièce 4 : projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain. Cette pièce contient le projet d'arrêté préfectoral créant le secteur de renouvellement urbain qui est soumis à enquête publique. Il est accompagné du plan de délimitation du secteur ;
- Pièce 5 : Délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-Saint-Georges en date du 7 avril 2022 et délibération du Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre en date du 24 mai 2022 portant délimitation d'un nouveau secteur de renouvellement urbain sur la zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly rue des Vignes.
- Pièce 6 : annexe des textes législatifs et réglementaires :
  - Extraits du code de l'urbanisme relatifs au plan d'exposition au bruit ;
  - Extraits du code de l'environnement relatifs aux enquêtes publiques.

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

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

Une copie du rapport du (de la) commissaire enquêteur(trice) sera adressée à la Vice-Présidente du Tribunal administratif de Melun.

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

#### **4.1.4. Clôture du dossier**

A la suite des conclusions du (de la) commissaire enquêteur(trice) et en l'absence de réserves, la Préfète du Val-de-Marne signera l'arrêté autorisant la création du secteur de renouvellement urbain rue des Vignes.

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