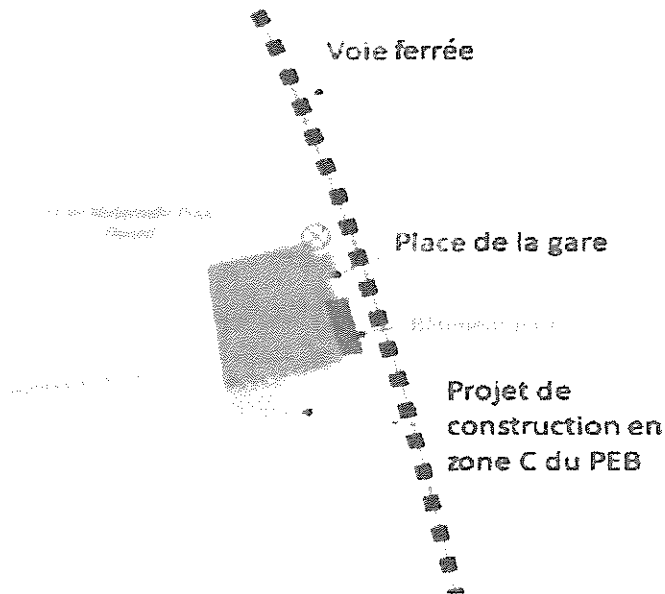


ENQUETE PUBLIQUE  
PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024

DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE  
ETP GRAND ORLY SEINE BIEVRE  
VILLE DE VILLENEUVE-LE-ROI

ENQUETE PUBLIQUE  
PORTANT SUR LE PROJET DE DELIMITATION D'UN SECTEUR DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN DENOMME QUARTIER DE LA GARE  
SITUE EN ZONE C DU PEB DE L'AEROPORT D'ORLY  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI

Conduite du 21 Octobre au 23 Novembre 2024



RAPPORT D'ENQUETE

Rédigé par M. Claude POUHEY  
Commissaire Enquêteur  
Désigné par la décision du Tribunal Administratif  
E24-65/77 du 27/08/2024

Remis le 17 décembre 2024

  
Claude POUHEY

## SOMMAIRE

<b>I. Présentation de l'enquête</b>	<b>page 3</b>
I.1. Contexte de l'enquête	
I.2. Objet de l'enquête	
I.3. Cadre réglementaire de l'enquête	
<b>II. Enjeux de l'opération</b>	<b>page 7</b>
II.1. Objectifs du projet global	
II.2. Présentation du projet global	
II.3. Compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur	
II.4. Présentation de la zone C du PEB	
II.5. Mesures de protection de l'exposition au bruit	
II.6. Planning prévisionnel de réalisation	
<b>III. Organisation de l'enquête</b>	<b>page 12</b>
III.1. Désignation du commissaire-enquêteur	
III.2. Organisation de l'enquête	
III.3. Composition du dossier soumis à l'enquête	
<b>IV. Déroulement de l'enquête</b>	<b>page 14</b>
IV.1. Réunions de travail et visites des lieux	
IV.2. Publicité de l'enquête	
IV.3. Tenue des permanences	
IV.4. Clôture de l'enquête publique	
<b>V. Bilan de la procédure et appréciation du dossier d'enquête</b>	<b>page 15</b>
V.1. Bilan de la procédure d'enquête	
V.2. Communication institutionnelle	
V.3. Conditions de consultation du dossier d'enquête	
V.4. Climat social de l'enquête	
V.5. Appréciation du contenu du dossier d'enquête	
V.6. Décompte des observations recueillies	
<b>VI. Analyse des observations recueillies au cours de l'enquête</b>	<b>page 16</b>
VI.1. Appréciation des réponses apportées aux observations du public et des parties prenantes	
VI.2. Appréciation des réponses apportées aux questionnements du commissaire-enquêteur	<b>page 28</b>
<b>VII. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur</b>	<b>page 30</b>
Voir le document Conclusions et Avis Motivés relatif à cette enquête	

## ANNEXES

- I. Mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations recueillies dans le cadre de la présente enquête publique**
- II. Travail sur la résilience au bruit des immeubles implantés le long des voies ferrées réalisé par Bruitparif**



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

L'îlot situé au sud de la place de la Gare est localisé en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly à l'intérieur de laquelle la construction de logements collectifs n'est pas autorisée. Toutefois, l'article L.112-10-5 du code de l'Urbanisme prévoit une dérogation à cette règle par la possibilité de délimiter des secteurs, où pour permettre le renouvellement urbain de quartiers existants, des opérations de réhabilitation peuvent être autorisées par arrêté préfectoral pris après enquête publique, objet de la présente procédure.

### **I.2. Objet de l'enquête**

Le conseil municipal a :

- approuvé par sa délibération du 26 février 2024 le projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain place de la Gare permettant la réalisation de 23 nouveaux logements équivalant à une augmentation modérée d'environ 60 habitants ;
- demandé au Président de l'EPT de saisir la Préfète du Val-de-Marne pour que ce secteur soit soumis à enquête publique.

Le conseil territorial a approuvé ce projet par sa délibération du 12 mars 2024 et décidé la saisine de la Préfecture du Val-de-Marne pour l'engagement d'une procédure d'enquête publique.

L'arrêté préfectoral a engagé la présente procédure d'enquête publique avec pour objet :

**le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dénommé « Quartier de la gare » situé en ex-zone C du plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly sur le territoire de la commune de Villeneuve-le-Roi.**

### **I.3. Cadre réglementaire de l'enquête**

L'enquête a été organisée selon les prescriptions des articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants du code de l'Environnement.

La procédure d'institution d'un secteur de renouvellement urbain dans la zone C du PEB d'Orly est régie par les articles L.112-9 et L.112-10 du code de l'Urbanisme.

#### **Article L112-9**

*Le plan d'exposition au bruit des aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture ne comprend que des zones A et B.*

*Toutefois, les dispositions prévues aux 1°, 2° et 5° de l'article L. 112-10 restent applicables à l'intérieur du périmètre défini par la zone C du plan d'exposition au bruit en vigueur au 19 février 2009 sur les aérodromes mentionnés au premier alinéa. En outre, pour l'application à ces aérodromes du 5° de l'article L. 112-10, une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur des secteurs mentionnés au dit 5° est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative.*

#### **Article L112-10**

*Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.*

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

A cet effet :

1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :

a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;  
b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 112-12 ;

5° 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.

**Article 166 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2024**

I. - Les contrats de développement territorial, prévus par la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris, peuvent, pour répondre aux enjeux spécifiques de renouvellement urbain qu'ils identifient et dans un but de mixité sociale et d'amélioration de la qualité de vie des populations, prévoir des opérations de réhabilitation ou de réaménagement urbain en zone C des plans d'exposition au bruit. Par dérogation à la condition posée par le 5° de l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, ces opérations peuvent entraîner une augmentation de la population soumise aux nuisances sonores, sans toutefois qu'il puisse s'agir d'une augmentation significative.

Le contrat de développement territorial précise alors le contenu de ces opérations et délimite les périmètres concernés. Il définit des mesures de suivi de ces opérations, au regard notamment de l'augmentation de la population, précise l'augmentation de la capacité de logement résultant de ces opérations et prévoit des mesures permettant de limiter l'impact des nuisances sonores sur la qualité de vie des populations exposées.

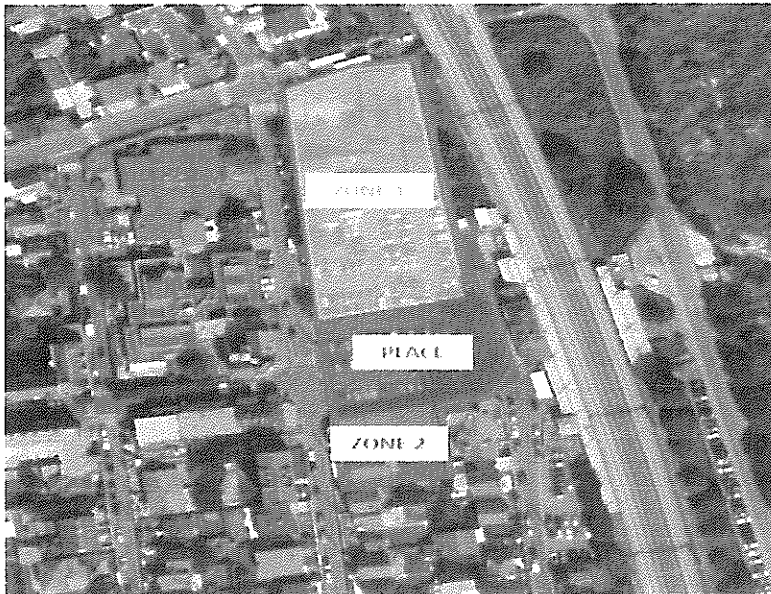
**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

Ce projet doit également respecter les prescriptions de l'arrêté inter-préfectoral n°2012/4640 du 21 décembre 2012 portant approbation de la révision du plan d'exposition au bruit (PEB) édicté par l'arrêté inter-préfectoral du 3 septembre 1975 de l'aérodrome Paris-Orly et entérinant l'article 41 de la loi MOLLE n°2009-323 du 25 mars 2009 qui a pour effet de maintenir et même figer pour l'aéroport d'Orly les limites de la zone C du PEB de 1975 indépendamment du calcul des indices de bruit.

## II. ENJEUX DE L'OPERATION

### II.1. Objectifs du projet global

Le projet dit **global** comprend un projet de construction concernant deux zones (« Zone 1 » et « Zone 2 »), objet de deux permis de construire distincts, situées de part et d'autre de la Place de la Gare ainsi que le réaménagement de la place en elle-même.



Ce projet doit permettre une requalification profonde d'un secteur stratégique de la ville. Afin d'atteindre un rythme de construction permettant d'atteindre son « Point Mort\* », la commune est obligée de construire en zone de bruit. Ce sont 23 nouveaux logements qui seront implantés en zone de bruit modéré, à seulement 10 mètres de la limite extérieure de l'ex-zone C du PEB et qui accueilleront l'arrivée d'environ 60 nouveaux habitants. Ce projet répond aux ambitions des documents supracommunaux de densification de l'habitat autour des gares (SDRIF, SCOT) et permettra de répondre à l'enjeu de maintenir les populations résidentes sur le territoire en satisfaisant le « Point Mort » de 45 logements/an pour la période 2020-2035.

*\*Le « Point Mort » est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue.*

### II.2. Présentation du projet global

Le projet global comporte la réalisation de 183 logements (dont 109 logements dans une Résidence pour Personnes Agées - RPA) et des commerces en rez-de-chaussée. Au total, les Zones 1 et 2 comptabiliseront une SDP (Surface de Plancher) d'environ 12 820 m<sup>2</sup> répartis de la manière suivante

- Environ 6 133 m<sup>2</sup> de SDP dédiées à une Résidence de Personnes Agées ;
- Environ 5 249 m<sup>2</sup> de SDP dédiées aux logements (3 451 m<sup>2</sup> de SDP pour la Zone 1 et 1 797 m<sup>2</sup> de SDP pour la Zone 2) ;
- Environ 1 435 m<sup>2</sup> de SDP dédiées à 3 commerces ainsi qu'un cabinet médical (404,5 m<sup>2</sup> de SDP pour la Zone 1 et 1 030,5 m<sup>2</sup> de SDP pour la Zone 2).

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

Au sein du projet, 2 niveaux de parking seront créés au sein de la Zone 1 et un niveau au sein de la Zone 2.

En Zone 1 :

- en R-1 : 116 places publiques (dont 3 PMR) et 22 places privées (dont 2 PMR).
- en RDC : 56 places privées (30 places dédiées à la RPA et 26 places dédiées aux logements) (dont 4 places PMR).

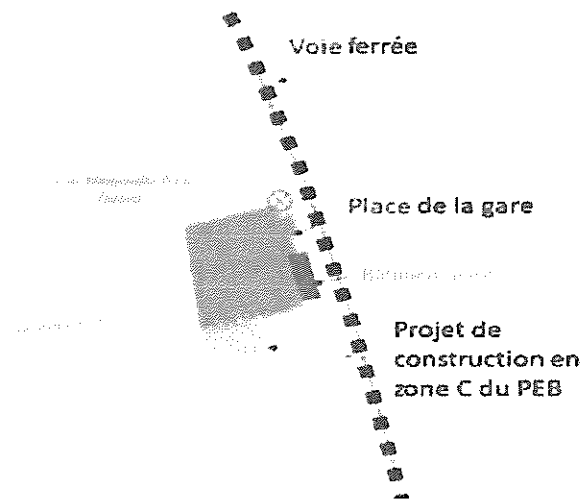
En Zone 2 :

- en R-1 : 32 places privées dont 6 commandées et 2 PMR.

L'emprise des parkings correspondra à l'emprise projetée des bâtiments.

**Concernant le projet de la zone 2**, le site du projet est situé 3 place de la Gare et 132 rue de la Gare, à l'ouest des voies ferrées du RER C et sur les parcelles AE 408 et AE 409.

L'emprise totale au sol du projet sera de 855 m<sup>2</sup> soit 88% de la surface du terrain.



Il porte sur la construction d'un ensemble immobilier en R+3+2 Attiques au sud de la place de la gare comprenant des commerces au rez-de-chaussée, un centre médical au 1<sup>er</sup> étage et environ 24 logements collectifs de type familiaux avec leur stationnement en sous-sol (32 places de stationnement privées). Les attiques présentent un retrait par rapport aux façades visibles depuis le domaine public. Le sous-sol est limité à un seul niveau au dessous de l'emprise du bâtiment.

Il est prévu de réaliser un jardin en intérieur d'îlot de 110 m<sup>2</sup> constitué de 60 cm de terre végétale sur la dalle parking.

La hauteur maximale de la construction est de 17,50m et son gabarit correspond à ceux des bâtiments situés en adossement à l'Est et de l'autre côté de la rue de la gare à l'Ouest.

Les toitures seront végétalisées ce qui permettra :

- d'optimiser la gestion des eaux pluviales pour les pluies courantes ;
- de contribuer au confort thermique en permettant notamment de réduire les îlots de chaleur et de limiter le réchauffement des logements par le toit ;
- de contribuer au développement de la biodiversité sur le site.

Le projet présente des enjeux forts concernant :

- les eaux souterraines du fait que le site du projet est concerné par la nappe d'accompagnement de la Seine dont les niveaux, qui se stabilisent autour de 3-4 m de profondeur, sont susceptibles de fluctuer en fonction des saisons et en période de crues. Du fait de sa faible profondeur, cette nappe est vulnérable face à une éventuelle pollution du site ;



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

- les besoins en stationnement, le secteur étant soumis à une forte demande de la part des usagers en rabattement vers la gare et les résidents. Actuellement, les possibilités de stationnement dans le quartier sont de 400 places gratuites sans contrôle, la majorité de ces places étant utilisée pour du rabattement vers la gare ;
- les risques naturels les plus importants sont les remontées de nappes et le risque de submersion, du fait que le site se trouve en zone inondable du PPRI, d'une crue centennale sous une hauteur d'eau comprise entre 1 et 2 m ;
- les enjeux sanitaires liés à la pollution des sols en métaux lourds en substances volatiles ;
- l'ambiance acoustique, le site étant exposé :
  - au bruit de la ligne SNCF du fait de son positionnement dans le faisceau d'incidence de 300 m du bruit de la ligne SNCF (catégorie 1) ;
  - aux excitations vibratoires des trains (RER et TER), et en particulier ceux ne s'arrêtant pas en gare de Villeneuve-le-Roi qui engendrent les effets les plus sensibles ;
  - et au trafic aérien de l'aéroport d'Orly du fait de son positionnement en bordure de la limite de l'ex-zone C du PEB (Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport d'Orly.

### **II.3. Compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur**

Le projet doit être compatible avec le RNU (Règlement National d'Urbanisme) et le projet de PLU qui est en cours d'approbation, et en particulier :

- les orientations du PADD du PLU qui prévoient notamment le réaménagement du parvis et du pôle de la gare ainsi que le renforcement de cette centralité ;
- le classement des parcelles concernées en zone UA correspondant au quartier traditionnel avec une mixité fonctionnelle et une densité d'habitat fortes.
- les prescriptions de l'OAP 2 « Quartier de la Gare » portant sur la requalification du quartier et en particulier de la place de la gare et de ses abords.

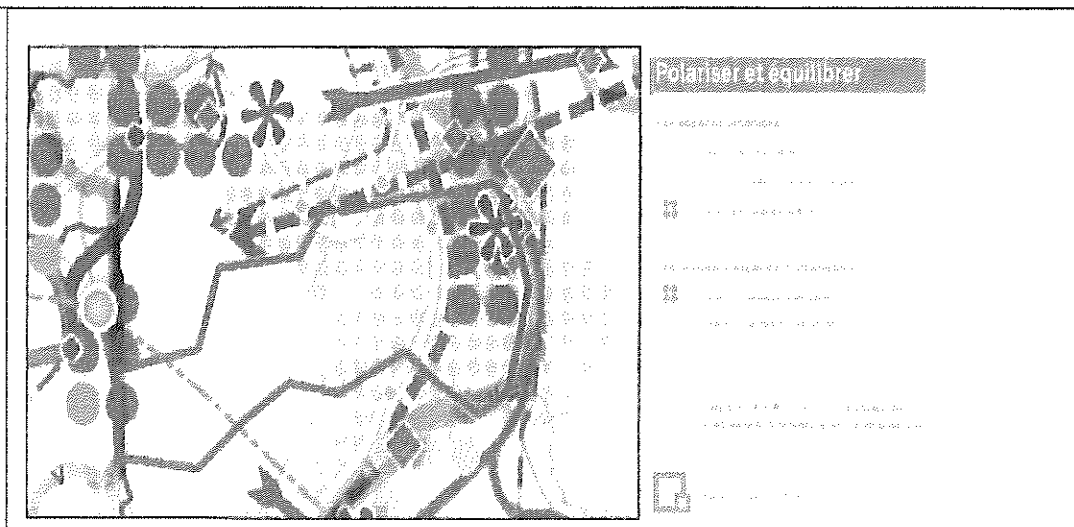
De plus, le projet doit respecter les préconisations du classement du site en zone bleue du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) :

- aucun logement n'est prévu en RDC et donc sous les plus hautes eaux connues (PHEC) ;
- les fondations seront construites avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- le bâtiment pourra résister aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques ;
- les installations de production des fluides et les alimentations en fluide seront situées au dessus de la cote des PHEC ;
- les parties sensibles à l'eau des installations fixes (machinerie ascenseur, appareillage électrique, etc.) seront implantées au dessus de la cote des PHEC.

Le projet répond aux orientations du SCOT dont la n°7 se déclinant par la création de nouvelles centralités près des pôles de transports collectifs, notamment en s'appuyant sur les futures gares du Grand Paris Express, afin de mettre en place une armature urbaine durable, mixte et dense, dotée de services et d'équipements qui correspondent aux besoins des différents usagers.

Le quartier de la Gare respecte les orientations du SDRIF relatives aux quartiers à densifier à proximité d'une gare. Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre existante ou à venir. Dans les communes concernées, à l'horizon 2030, le PLU doit permettre une augmentation de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**



Il en est de même concernant le projet de SDRIFe qui prévoit de permettre la densification de l'habitat autour des pôles gares afin d'une part de concentrer l'habitat autour des centralités des communes et d'autre part des pôles de mobilité douce.

#### **ii.4. Présentation de l'ex-zone C du PEB**

Le projet est concerné par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly qui a été mis en œuvre par l'arrêté interpréfectoral du 3 septembre 1975 en distinguant 3 zones de bruit (A, B et C) et des zones dites d'incertitude en raison des incertitudes sur les diverses hypothèses retenues pour le calcul des indices de bruit.

Le projet global (Zone 1, Zone 2 et place de la Gare) se trouve à cheval sur la limite du PEB et de la zone hors-bruit, dans cette zone d'incertitude :



Le PEB de l'aéroport d'Orly a été révisé par l'arrêté n°2012/4640 en date du 21 décembre 2012 qui a pris en compte les nouveaux indices Lden. Cet arrêté prend en compte l'article L.112-9 du code de l'urbanisme qui prescrit qu'à partir du 20 février 2009, le PEB des aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire ne comprennent que les zones A et B du précédent PEB.

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

Cette révision entérine toutefois les dispositions de l'article 41 de la loi MOLLE n°2009-323 du 25 mars 2009 qui a pour effet de maintenir et même de figer pour l'aéroport d'Orly les limites de la zone C du PEB de 1975 indépendamment du calcul des indices de bruit.

Cette loi du 25 mars 2009 a ouvert la possibilité pour les préfets par arrêté pris après enquête publique de délimiter dans le périmètre de la zone C du PEB des secteurs de renouvellement urbain (SRU) où des opérations de réhabilitation et de réaménagement peuvent être autorisées avec la possibilité d'augmenter la capacité de logements et de la population à l'intérieur de ces secteurs.

### **II.5. Situation du site vis-à-vis des nuisances liées au bruit**

Deux sources majeures de bruit potentielles sont identifiées sur le site :

- Bruit généré par le passage des trains ne s'arrêtant pas, ce qui constitue la source la plus bruyante .
- Bruit généré par le passage des avions:

<u>LDen</u>	<u>Niveaux de bruit relevés</u>	<u>LDen réglementaire</u>	<u>Lden OMS</u>
Bruit des trains ne s'arrêtant pas	68 dB(A)	73 dB (A)	54 dB(A)
Bruit aérien	55 dB(A)	55 dB(A)	45 dB(A)

#### **Données de Bruitparif**

On constate que :

- le niveau de bruit ferroviaire de 68 dB(A) est inférieur au seuil réglementaire de 73 dB(A) mais est supérieur au seuil recommandé par l'OMS de 54 dB(A) ;
- le niveau de bruit aérien de 55 dB(A) est du même niveau que le seuil réglementaire de 55 dB(A) mais supérieur au seuil recommandé par l'OMS de 45 dB(A).

Le projet respectera les préconisations du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly, dont la zone C impose un isolement de 35 dB.

L'isolement acoustique des façades sera conforme à la réglementation en vigueur (Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'Arrêté du 30 mai 1996) concernant les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique de bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit) fixant également des exigences qui ont été prises en compte dans la définition des objectifs de niveau sonore rayonné.

Cet arrêté fixe un isolement acoustique minimal des logements (pièces principales et cuisines) vis-à-vis de l'espace extérieur, basé sur l'atteinte d'un niveau de bruit ambiant moyen dans les pièces principales limité à 35 dB(A) le jour et 30 dB(A) la nuit en provenance du bruit des infrastructures de transport terrestre.

### **II.6. Planning prévisionnel de réalisation**

Le projet prévoit le planning prévisionnel suivant :

- Le démarrage des travaux est prévu fin 2025 pour la réalisation de la zone 1 ;
- La livraison du projet global est prévue courant 2028.

La durée totale du chantier est estimée à 30 mois.

**ENQUETE PUBLIQUE  
PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

### **III. ORGANISATION DE L'ENQUETE**

#### **III.1 Désignation du commissaire-enquêteur**

Suite à la demande formulée par la Préfète du Val-de-Marne enregistrée en date du 19 août 2024 auprès du Tribunal Administratif de Melun, ce dernier a procédé à la désignation de M. POUHEY Claude, Ingénieur Général retraité, en tant que commissaire-enquêteur pour conduire la procédure de la présente enquête publique par sa décision E24-65/77 du 27 août 2024.

#### **III.2 Organisation de l'enquête**

Les modalités de l'enquête ont été définies par l'arrêté préfectoral n°2024/03278 du 25 septembre 2024 élaboré par Mme Estelle D'ALMEIDA du Bureau de l'Environnement et des Procédures d'Utilité Publique de la Préfecture du Val de Marne.

Cet arrêté a prescrit que :

- l'enquête devait se dérouler du 21 octobre au 23 novembre 2024 inclus ;
- le siège de l'enquête était fixé au centre administratif de la mairie de Villeneuve-le-Roi ;
- un dossier d'enquête ainsi qu'un registre destiné à recueillir les observations seraient tenus à la disposition du public aux heures d'ouverture habituelles des services de la mairie de Villeneuve-le-Roi.

Le dossier a été mis à disposition :

- Au centre administratif de la mairie au 154ter avenue de la République ;
- 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.

De plus, il a été précisé que les observations et propositions pouvaient également être formulées

- Sur le registre d'enquête mis à disposition du public au centre administratif de la mairie aux jours et heures d'ouverture habituels des services ;
- Par voie électronique à l'adresse suivante : [pref-enquetepublique@val-de-marne.fr](mailto:pref-enquetepublique@val-de-marne.fr);
- Par correspondance, au siège de l'enquête précité, à l'attention du commissaire-enquêteur.

Compte tenu de la portée de l'opération, il a été retenu le principe d'organiser 3 permanences :

- le lundi 21 octobre 2024 de 9h à 12h ;
- le mercredi 13 novembre 2024 de 14h à 17h ;
- le samedi 23 novembre 2024 de 9h à 12h.

#### **III.3 Composition du dossier soumis à l'enquête**

- les documents administratifs :

- Délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-le-Roi n°2024-02-005 du 26 février 2024 portant délimitation du secteur de renouvellement urbain de la gare en ex-zone C du PEB de l'Aéroport d'Orly et demandant à l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre de délibérer en ce sens et de saisir la Préfète du Val-de-Marne ;
- Délibération du Conseil Territorial de l'EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre n°2024-03-12\_3494 du 12 mars 2024 portant délimitation du secteur de renouvellement urbain de la gare en zone C du PEB de l'Aéroport d'Orly et demandant à la préfète du Val-de-marne à ce que ce secteur soit délimité sur le PEB ;
- Arrêté préfectoral N°2024/03278 du 25 Septembre 2024.

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

**- les documents techniques :**

- Courrier de la Préfecture du Val-de-Marne à la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports d'Ile de France du 7 mai 2024 sollicitant son avis sur le projet de SRU ;
- Avis de la DRIEAT de l'IDF sur le projet de SRU daté du 11 juillet 2024 ;
- Notice de Présentation de la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain en limite de zone C du PEB de l'Aéroport d'Orly Olace de la gare à Villeneuve-le-Roi ;
- Plan de situation ;
- Plan de masse ;
- Projet de délimitation du secteur de renouvellement urbain ;
- Extraits des textes législatifs et réglementaires.

**- le registre d'enquête mis à disposition du public en mairie.**

#### **IV. DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

##### **IV.1. Réunions de travail et visites des lieux**

La présentation du dossier d'enquête a été réalisée par M. BOLGARONI EPT Grand-Orly-Seine-Bièvre, Mme MOREAU et Mme FALIBOIS de la Direction du Développement Urbain de Villeneuve-le-Roi le 4 octobre 2024.

Les informations recueillies au cours de cette réunion ont porté essentiellement sur les enjeux de l'opération et ont été repris dans le paragraphe II du présent rapport.

Plusieurs visites du commissaire-enquêteur ont été effectuées sur site afin de bien s'approprier son contexte architectural et environnemental ainsi que les interactions du projet avec son voisinage.

Le procès-verbal des observations a été transmis à la maîtrise d'ouvrage le 26 novembre 2024. Le mémoire en réponse à ce procès-verbal a été remis au commissaire-enquêteur lors d'une réunion tenue en présence de M. GONZALES, Maire, M. JOURDAN, DGS Adjoint, Mmes VALENTIN, MOREAU et FALIBOIS de la Direction du Développement Urbain de Villeneuve-le-Roi le 4 octobre 2024.

##### **IV.2 Publicité de l'enquête**

L'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci sur les panneaux d'affichage de la Ville de Villeneuve-le-Roi.

Il a été publié dans la rubrique Annonces Judiciaires et Légales :

- du Parisien du Val de Marne des 3 octobre et 24 octobre 2024.
- des Echos des 3 octobre 2024 et 24 octobre 2024.

##### **IV.3. Tenue des permanences**

Les permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues conformément au calendrier prescrit par l'arrêté préfectoral. Elles ont donné lieu à la visite d'une dizaine de personnes et au recueil de 3 observations dans le registre papier lors des permanences du commissaire-enquêteur.

##### **IV.4. Clôture de l'enquête publique**

Le registre d'enquête papier a été clôturé par le commissaire-enquêteur le samedi 23 novembre 2024 à 12h.

**ENQUETE PUBLIQUE  
PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

**V. BILAN DE LA PROCEDURE ET APPRECIATION DU DOSSIER D'ENQUETE**

**V.1 Bilan de la procédure d'enquête**

L'enquête a été conduite dans le respect des procédures réglementaires en vigueur portant sur la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain. Elle a été menée à son terme dans le strict respect des prescriptions réglementaires et des modalités définies par l'arrêté préfectoral n°2024/03278 du 25 septembre 2024.

**V.2. Communication institutionnelle**

Les prescriptions en matière d'affichage édictées par l'arrêté préfectoral précité ont été correctement appliquées. De plus, cette procédure a donné lieu à une publication sur les sites internet de la commune et de l'établissement public territorial.

**V.3. Conditions de consultation du dossier d'enquête**

Les conditions d'accueil des personnes souhaitant consulter le dossier ou exprimer des observations étaient satisfaisantes.

**V.4. Climat social de l'enquête**

L'enquête publique a donné lieu à peu de visites de la part du public (une dizaine de personnes) ou de parties prenantes. La majorité des observations (13 sur 16) a été déposée via la messagerie internet de la préfecture.

**V.5. Appréciation du contenu du dossier d'enquête**

Le dossier d'enquête était complet et clairement présenté. Il comprenait tous les documents prescrits par la réglementation.

**V.6. Décompte des observations recueillies**

La procédure d'enquête publique a conduit à recueillir 16 observations déposées :

- dans le registre papier mis à la disposition du public à la mairie de Villeneuve-le-Roi : 3 observations ;
- via la messagerie de la Préfecture : 13 observations dont 4 émanant du groupe communal EELV (2 observations), de la MSP (Maison de Santé Multiprofessionnelle) MIKADO et d'un Conseiller Départemental du Val-de-Marne.

**VI. ANALYSE DU MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS**  
**RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE**

La synthèse des 16 observations recueillies au cours de l'enquête s'appuie sur un résumé des observations recueillies dans le registre papier (3 observations) et d'extraits des observations recueillies via l'adresse mail de la Préfecture (13 observations). A souligner que la majorité d'entre elles ne portent pas sur la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain (objet de la présente enquête publique) mais sur la requalification du quartier de la gare.

De plus, trois questionnements émanent du commissaire-enquêteur suite à l'examen du dossier et aux échanges avec les personnes rencontrées lors des permanences. Ils portent effectivement sur l'objet de l'enquête.

En réponse à ces observations et questionnements, le maître d'ouvrage a produit le mémoire en réponse joint en annexe I de ce rapport.

**VI.1. APPRECIATION DES REPONSES APORTEES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC**  
**ET DES PARTIES PRENANTES**

**O1 : Observation de Mme Vanessa HENRIQUES**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 20/11/2024)

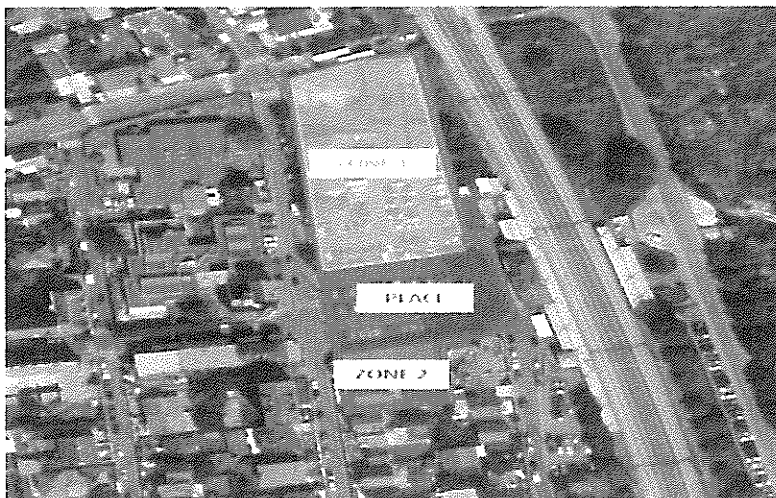
Considère que la construction de 2 bâtisses de plusieurs étages à gauche et à droite de la gare semble être une aberration à l'heure où nous devons agir pour rafraîchir nos milieux urbains face au réchauffement climatique, ce projet conduisant à créer une enclave surchauffée en période estivale du fait qu'elle sera peu arborée et presque entièrement imperméabilisée.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le projet répond à l'objectif réglementaire du SCOT métropolitain, de densification du nombre de logements autour des gares. En effet cet objectif répond aux enjeux de la transition écologique en favorisant les mobilités non polluantes. Le projet prévoit que la cour au cœur de la construction et l'intégralité des toitures soient végétalisées avec une épaisseur de substrat de 30 cm minimum permettant de rafraîchir l'îlot. Par ailleurs, la plantation d'arbres en pleine terre sur la place de la gare (aujourd'hui complètement minérale et imperméabilisée) permettra de générer des espaces d'ombre en été et ainsi de remédier à l'actuel îlot de chaleur que représente la place actuelle.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***C'est l'ensemble du secteur comprenant les zones 1 et 2 ainsi que la place de la gare qui va être requalifiée et redynamisée.***





**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

*La végétalisation de la place va permettre de créer un îlot de fraîcheur qui permettra aux futurs résidents des zones précitées et du quartier environnant de bénéficier de cette infrastructure améliorant leur qualité de vie, leur sécurité et leur bien-être sanitaire. Ce site ne sera pas enclavé mais parfaitement intégré dans le reste du quartier du fait que les hauteurs des constructions seront harmonisées avec celles des immeubles existants le long de la rue de la gare.*

**O2 : Observation de Mme Patricia CALLOC'H**

(Recueillie dans le registre d'enquête lors de la permanence du 13/11/2024)

Demande la préservation des 3 arbres jouxtant la gare sur la place pour leur utilité et leur qualité paysagère

Considère qu'une autre plantation au même endroit serait absurde et entraînerait des frais inutiles.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Nous souhaitons préserver au maximum les sujets existants. Dans tous les cas, l'objectif est de végétaliser davantage cette place avec des plantations en pleine terre.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet de végétalisation de la place de la gare prévoit la plantation de plusieurs arbres ainsi que le maintien de certains arbres existants, ce qui constituera à terme une végétation arborée bien plus dense qu'actuellement. Globalement, la place de la gare du fait de sa végétalisation constituera un véritable îlot de fraîcheur pour le quartier environnant bien plus agréable que l'espace actuel totalement imperméabilisé.*

**O3 : Observations de 2 résidentes du quartier de la gare**

(Recueillie dans le registre d'enquête lors de la permanence du 13/11/2024)

S'interrogent sur la compensation de la suppression des places de parking de la place de la gare. Est-ce que le nombre de places de parking sera équivalent à l'existant soit de 100 à 130 places en fonction des documents consultés ?

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête publique. Toutefois, la Ville souhaite préciser que les places de stationnement actuellement disponibles sur la place de la gare seront compensées.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet global comprenant les zones 1 et 2 ainsi que la place de la gare prévoit effectivement de proposer des places de parking publiques équivalentes en nombre à celles qui sont accessibles actuellement sur la place de la gare. De plus, une grande partie de ces places seront souterraines ce qui limitera en surface l'espace imperméabilisé à consacrer à cet usage.*

**O4 : Observation de Mr Geoffray THAUVIN**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 20/11/2024)

Déclare « qu'il ne reconnaît plus ce quartier qui a mal vieilli, la place de gare ne donne pas une bonne impression quand on arrive sur Villeneuve-le-Roi.

*Précise qu'il y a des immeubles de hauteur différente : un très grand immeuble accolé à un autre bâtiment de plein pied avec des commerces à moitié ouverts, quelques pavillons abandonnés sur les cotés qui finalisent le paysage et le rend encore moins accueillant.*

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

*Pense qu'il faut complètement revoir cette place et la reconstruire afin de la dynamiser à nouveau et de faire revenir les Villeneuvois dans ce quartier, les commerçants auront ainsi envie de réinvestir cette place et la vie pourra reprendre dans ce quartier. »*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Ce projet vise effectivement à dynamiser et redessiner la place de la gare, véritable « entrée de ville » pour les usagers du RER. Les orientations sont la redynamisation du quartier ainsi que l'amélioration de la qualité de vie, la sécurité et l'offre de services. Alors que certains commerces sont aujourd'hui fermés, ce futur projet comprend l'aménagement de logements avec des linéaires de commerces en rez-de-chaussée, pensés afin de répondre aux besoins des Villeneuvois. C'est notamment le cas dans le domaine de la santé avec la volonté d'y implanter une maison de santé, une pharmacie et un laboratoire d'analyses médicales.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet global comprenant la requalification des zones 1 et 2 ainsi que celle de la place de la gare va permettre la redynamisation du quartier comme le sollicite cette observation. Les résidents des zones précitées et du quartier environnant vont bénéficier de cette opération de nature à améliorer leur qualité de vie, leur sécurité et leur bien-être sanitaire. De plus, le projet prévoit d'harmoniser les hauteurs des bâtiments afin qu'ils s'intègrent parfaitement dans le reste du quartier environnant. Cette mesure bâtementaire explique la limitation de la hauteur des constructions à R+3+2 attiques pour la construction de la zone 2 correspondant à la construction des bâtiments existants rue de la gare et rue Le Guillernic.*

**O5 : Observation de M. Patrice FAUQUEMBERG pour le groupe EELV communal**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 20/11/2024)

*Déclare que : « Le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « quartier de la gare » va apporter 60 habitants supplémentaires à ce quartier qui vont être logés en zone C du PEB de l'aéroport de Paris Orly. Pour rappel les trois zones A-B et C du PEB ont été créées pour protéger les riverains des importantes nuisances dues aux survols des nombreux avions qui utilisent la plateforme de Paris Orly.*

*Selon Bruitparif le fait de vivre à Villeneuve le roi, Ablon et Villeneuve saint Georges diminue l'espérance de vie en bonne santé de 37 mois, plus 3 ans, la protection choisie a donc été de limiter le nombre de nouveaux habitants dans ces zones polluées.*

*En 2009, la signature en bas d'un amendement a assoupli cette protection en zone C en autorisant l'augmentation modérée de la population bien que cette signature n'a d'aucune manière diminué le nombre de décibel reçu par les plus fragiles, les enfants, et les adultes.*

*Ce SRU de la gare n'est qu'un élément d'une politique de bétonisation de notre ville, les différentes constructions rendues possibles en zone C depuis 2009 a comme conséquence l'augmentation de la population de 2650 habitants. La population passe de 18 479habitants en 2010 à 21 129 habitants en 2021 soit 14,4 % d'augmentation de population soumises à de fortes nuisances.*

*A cela il faut ajouter le bruit des nombreux trains de la ligne C qui circulent sur la voie ferrée tangente au projet de la gare*

*Dans les arguments qui motivent ce projet il y a la lutte contre le développement de l'habitat insalubre du aux contraintes d'urbanisme de la zone C, cela n'a pas lieu d'être, les rénovations et les constructions sans augmentation de population sont possibles et souhaitées. »*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

L'augmentation de la population constatée entre 2010 et 2019 est liée à l'opération d'aménagement Nexity au nord de la voie de Seine sur un secteur situé hors zone de bruit (Plan d'exposition au bruit). Ainsi, contrairement à ce qui est affirmé, la population en zone de bruit n'a pas augmenté car aucune demande de secteur de renouvellement urbain n'a été demandé jusqu'à ce jour. Elle a même diminué puisque les recensements de la population faits par l'INSEE entre 2019 et 2021 (derniers chiffres

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

connus) montrent une diminution globale de 550 habitants. Ainsi, la création d'un secteur de renouvellement urbain sur la place de la gare autorisant la construction de 23 nouveaux logements n'augmentera pas le nombre d'habitants sous les avions puisqu'il ne permet même pas de rattraper la perte observée.

Par ailleurs, le fait de démolir des infrastructures vieillissantes permet d'en reconstruire de nouvelles avec des performances plus efficaces en matière d'isolation au bruit des logements notamment. La problématique du bruit a été prise en compte dès le début de la conception de ce projet, puisqu'une étude d'implantation bâtementaire a été réalisée par Bruitparif permettant d'adapter l'orientation du bâtiment afin de maximiser son effet « mur antibruit » par rapport aux voies ferrées pour les riverains actuels. Enfin, des études complètes ont été faites afin de limiter au maximum l'impact du bruit et des effets vibratoires des passages de train dans les logements (cf. étude d'impact).

Il est important de souligner que le quartier est actuellement peu vivant et qu'il représente davantage un lieu de passage qu'un véritable espace de vie. De plus, la déqualification de ce secteur entraîne une augmentation du sentiment d'insécurité des riverains. Les objectifs du projet sont de ce fait de redynamiser ce secteur pour améliorer le cadre de vie et de sécuriser ainsi que de développer une offre commerciale et de services répondant aux besoins de la population.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

***Le projet de construction de la zone 2 se situe effectivement en limite extrême de l'ex-zone C du PEB d'Orly comme l'indique le plan ci-après.***



■ Zone C PEB  
□ Plan masse projet

***Les niveaux sonores de cette zone sont du même niveau que ceux de la zone 1 et de la place de la gare situées hors zone C du PEB. Les mesures constructives et réglementaires prévues par le projet sont de nature à réduire les nuisances sonores à l'intérieur des logements afin qu'elles ne dépassent pas les valeurs réglementaires à respecter :***

- ***Isolation renforcée des façades de 38 dB(A) minimum ;***
- ***Pose double vitrage renforcé pour les fenêtres ;***
- ***VMC double flux ;***
- ***Végétalisation des toitures avec un substrat de minimum de 30cm d'épaisseur.***

***Compte tenu des besoins en logements de la commune et de façon plus générale, de l'ensemble de l'Île-de-France, il apparaît raisonnable de construire des logements en ex-zone C compte tenu du contexte de leur réalisation :***

- ***Zone située en limite de l'ex-zone C du PEB ;***
- ***Equivalence des niveaux de pollution sonores et de taux de présence d'aérosols entre les deux zones 1 et 2 ;***
- ***Mise en œuvre de mesures constructives permettant de réduire significativement les niveaux de bruit au sein des logements ;***

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

*- Constat de la diminution naturelle du nombre de résidents sur le territoire de la commune et en particulier au sein de l'ex-zone C.*  
*L'annexe II du présent rapport présente le travail sur la résilience au bruit des immeubles à construire le long des voies ferrées réalisé par Bruitparif en fonction des dispositions constructives envisagées pour la réalisation de ce projet.*  
*Il convient de souligner que le projet de construction en zone 2 vise à réaliser un petit collectif de 23 logements et non un grand ensemble résidentiel. A l'instar de la construction de petits pavillons qui est autorisée en ex-zone C du PEB, la réalisation de ce petit collectif ne peut être qualifiée d'opération de bétonisation démesurée.*

**O6 : M. Patrice FAUQUEMBERG pour le groupe EELV communal**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 20/11/2024)

*Déclare que : « Ce projet se trouve en zone inondable. L'actualité tragique des inondations en Espagne devrait nous faire réfléchir sur l'irresponsabilité de construire en zone inondable, avec un parking sous terrain en prime.*

*De ces faits nous sommes contre la réalisation de ces constructions, contre l'augmentation des habitants en zone de bruit et zone inondable et déjà inondée dans le passé. »*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le risque d'inondation de ce secteur est lié à l'augmentation du niveau de la Seine et non aux inondations par ruissellement (comme observées en Espagne). Les techniques de prévention de ces risques sont donc différentes en fonction de ces types de risques. Dans le cas présent, afin de pallier aux risques d'inondation par débordement, le projet respecte le plan de prévention des risques d'inondation (zone bleue) :

- Aucun logement n'est prévu en rez-de-chaussée et donc sous les plus hautes eaux connues (PHEC) ;
- Les fondations seront construites avec des matériaux insensibles à l'eau ;
- Le bâtiment pourra résister aux tassements différentiels et aux souspressions hydrostatiques ;
- Les installations de production des fluides et les alimentations en fluide seront situées au-dessus de la cote des PHEC ;
- Les parties sensibles à l'eau des installations fixes (machinerie ascenseur, appareillage électrique, etc.) seront implantées au-dessus de la cote des PHEC.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Outre la protection contre les nuisances sonores, les mesures constructives du projet devront prendre en compte les autres risques inhérents à la localisation du site, et en particulier celles du PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondations) du Val-de-Marne ainsi que des mesures résilientes pour la gestion des eaux pluviales.*

**O7 : Observation de Mme Giovanna BORRELLO**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 21/11/2024)

*Déclare que : « le quartier de la gare actuel est un quartier qui ne donne aucunement envie d'y aller, à part par obligation pour prendre un RER.*

*Nous ne nous sentons pas en toute sécurité car de nombreux groupes d'individus peu fréquentables sont toujours présents jour et nuit.*

*Très peu de commerces fréquentables...*

*Un renouveau permettra d'accueillir de nouveaux commerces, d'amener une autre population dans ce quartier, de dynamiser et de sécuriser les lieux. »*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il a comme objectifs de sécuriser le secteur, dynamiser les commerces et améliorer le cadre de vie.

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet global comprenant la requalification des zones 1 et 2 ainsi que celle de la place de la gare va permettre la redynamisation du quartier comme le sollicite cette observation. Les résidents des zones précitées et du quartier environnant vont bénéficier de cette opération de nature à améliorer leur qualité de vie, leur sécurité et leur bien-être sanitaire.*

**O8 : Observation de Mme Sandrine LEDIEU (Déposée via la messagerie de la Préfecture le 21/11/2024)**

*Déclare que : « la place de la gare donne une très mauvaise image de la ville et c'est ce que tous les voyageurs voient en premier.*

*Ce quartier est très vieux, n'est adapté ni aux piétons, ni au stationnement, ni à la circulation des véhicules !*

*Certaines habitations et immeubles semblent à l'abandon.*

*La création d'une nouvelle place bien structurée entourée d'habitations digne de ce nom serait vraiment bienvenue pour rendre ce quartier agréable pour tous. »*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Le projet prévu répond à cette observation puisque le réaménagement de la place de la gare prévoit de faciliter et sécuriser les déplacements en mode doux. Par ailleurs, la construction de nouveaux bâtiments avec une architecture soignée ainsi que le paysagement des espaces publics amélioreront la qualité de vie.*

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet global comprenant la requalification des zones 1 et 2 ainsi que celle de la place de la gare va permettre la redynamisation du quartier comme le sollicite cette observation. Les résidents des zones précitées et du quartier environnant vont bénéficier de cette opération de nature à améliorer leur qualité de vie, leur sécurité et leur bien-être sanitaire*

**O9 : Observation de Mme Evelyne Le Corre rue Edouard Branly**  
(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)

*Souhaite « en tant qu'habitante du secteur pouvoir accéder à pied de son domicile à des commerces de proximités attractifs et accueillants sur un lieu convivial et sécurisé, ce qui n'est pas le cas actuellement. Ce quartier a besoin d'être dynamisé et sécurisé pour que les habitants aient un environnement agréable et puissions y vivre en communauté. »*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il a comme objectifs de développer et dynamiser les commerces de proximité, de faciliter et sécuriser les déplacements en mode doux ainsi que d'améliorer le cadre de vie.*

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet global comprenant la requalification des zones 1 et 2 ainsi que celle de la place de la gare va permettre la redynamisation du quartier comme le sollicite cette observation. Les résidents des zones précitées et du quartier environnant vont bénéficier de cette opération de nature à améliorer leur qualité de vie, leur sécurité et leur bien-être sanitaire*

**O10 : Observation de Mme Paquerette ARCHE**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

Déclare que : *« Quand on arrive sur la commune par la gare SNCF, l'état et l'aménagement actuel du parvis ne donne pas une bonne image du quartier et de la ville.*

*Les rares commerces sont peu attractifs dans des boutiques vieillissantes et mal entretenues . A partir du début de soirée c'est l'insécurité qui règne à proximité de la place du fait de la présence d'individus peu recommandables et les habitants ont peur. Beaucoup de problèmes de stationnements pour les usagers du RER car bon nombre de véhicules restent trop longtemps stationnés sur place,*

*Ce projet qualitatif de reconstruction et d'aménagement de la place , soutenu et demandé par les habitants du secteur , doit permettre de redonner vie à ce quartier avec des logements de qualité , une offre de commerces de proximité, et devenir un lieu de convivialité en toute sécurité en y délocalisant certains évènements festifs »*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il vise à dynamiser et redessiner la place de la gare, véritable « entrée de ville » pour les usagers du RER. Les orientations sont de développer et dynamiser les commerces de proximité, améliorer le stationnement ainsi que la qualité de vie, la sécurité et l'offre de service.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet global comprenant la requalification des zones 1 et 2 ainsi que celle de la place de la gare va permettre la redynamisation du quartier comme le sollicite cette observation. Les résidents des zones précitées et du quartier environnant vont bénéficier de cette opération de nature à améliorer leur qualité de vie, leur sécurité et leur bien-être sanitaire*

**O11 : Observation d'un Anonyme**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)

Déclare que : *« Les bâtiments de la place de la gare donnent l'impression d'être abandonnés, leur architecture est incohérente et les commerces n'incitent pas à la consommation.*

*En fait, revoir de A à Z l'aménagement de ce quartier.*

*Il faut une continuité avec les autres quartiers afin de former une structure plus cohérente et rendre enfin attractive ma ville.*

*Effectivement, un parking souterrain est absolument obligatoire car actuellement pour stationner c'est l'anarchie.*

*Des commerces dignes de ce nom,*

*Des logements neufs dont la population animera ce quartier,*

*Enfin, de la verdure, encore de la verdure pour égayer et rendre attrayant ce quartier. »*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le projet prévu répond à cette observation puisque l'ordonnancement des bâtiments et leur architecture ont été pensés de manière cohérente et de façon à s'intégrer dans le tissu urbain existant tout en cherchant à mettre en valeur cette entrée de ville. Le parking souterrain permettra de mieux réguler les stationnements et en particulier les « voitures ventouses ». Il cherche également à développer de nouveaux commerces qui répondent aux besoins des habitants du quartier et usager du RER tout en redynamisant le quartier.

**ENQUETE PUBLIQUE  
PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet global comprenant la requalification des zones 1 et 2 ainsi que celle de la place de la gare va permettre la redynamisation du quartier comme le sollicite cette observation. Les résidents des zones précitées et du quartier environnant vont bénéficier de cette opération de nature à améliorer leur qualité de vie, leur sécurité et leur bien-être sanitaire. Il convient de souligner que le projet prévoit d'harmoniser les hauteurs des bâtiments afin qu'ils s'intègrent parfaitement à ceux du quartier existant. Cette mesure bâtementaire explique la limitation de la hauteur des constructions à R+3+2 attiques pour la zone 2, en harmonie avec les immeubles proches de la rue de la gare et de la rue Le Guillernic.*

**O12 : Observation de MSP MIKADO SANTE**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)

*Expriment : « leur soutien pour ce projet immobilier, qui inclut un pôle médical pluriprofessionnel au cœur de notre ville, à proximité de la gare. Ce projet répond donc à un besoin urgent de renforcement de l'offre de soins dans notre commune, actuellement sous-dotée. La création d'un tel pôle permettra d'améliorer l'accès aux soins pour tous, notamment pour les populations vulnérables ou isolées, tout en contribuant à réduire les délais d'attente pour consulter des professionnels de santé. Le choix de l'implantation à proximité de la gare est particulièrement pertinent, car il offre une accessibilité optimale, aussi bien pour les habitants que pour les praticiens, grâce à des connexions facilitées par les transports en commun ».*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il prévoit une maison de santé, implantée au cœur de ce quartier redynamisé, avec la présence complémentaire de professionnels de santé comme une pharmacie et un laboratoire d'analyses médicales.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*La requalification et la redynamisation du site dans son ensemble propose effectivement d'implanter en son sein une offre de soins comprenant une maison de santé, une pharmacie et un laboratoire d'analyses médicales.*

**O13 : Observation de Mmes Anne-Marie SAUVAGE et Sylvie DARDENNE**

(Recueillie lors de la permanence du 23 novembre 2024)

Expriment leur désaccord pour la construction d'un immeuble avec habitations dans une zone d'exposition aux bruits.

Considèrent que la présence d'un pôle Santé ne semble pas nécessiter la construction d'un immeuble avec habitations.

Craignent que le parking public souterrain sous la résidence pour personnes âgées perde sa gratuité très vite.

Sollicitent de préserver les quelques rares arbres encore existants sur la place.

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

La problématique du bruit a été prise en compte dès le début de la conception de ce projet, puisqu'une étude d'implantation bâtementaire a été réalisée par Bruitparif permettant d'adapter l'orientation du bâtiment afin de maximiser son effet de « mur antibruit » lié aux voies ferrées pour les riverains actuels. Enfin, des études complètes ont été réalisées afin de limiter au maximum l'impact du bruit et des effets vibratoires des passages de train dans les logements (cf. étude d'impact). La densification des logements dans les secteurs à proximité des gares est une orientation du SCOTm.

**ENQUETE PUBLIQUE  
PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

Par ailleurs, cela permet également de densifier la zone de chalandise des commerces locaux et ainsi de les pérenniser. A ce stade, il n'est pas prévu de rendre le stationnement de courte durée payant. La résidence pour personnes âgées comprendra elle-même son propre parking. Le projet d'aménagement de la place de la gare prévoit la plantation d'un nombre important d'arbres en pleine terre favorisant ainsi l'effet d'îlot de fraîcheur et améliorant le cadre de vie.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

**Compte tenu des besoins en logements de la commune et de façon plus générale, de l'ensemble de l'Île-de-France, il apparaît envisageable de construire des logements en zone C compte tenu du contexte de leur réalisation :**

- Zone située en limite extrême de l'ex-zone C du PEB ;
- Equivalence des niveaux de pollution sonores et de taux de présence d'aérosols entre les deux zones 1 et 2 ;
- Mise en œuvre de mesures constructives permettant de réduire significativement les niveaux de bruit au sein des logements ;
- Constat de la diminution naturelle du nombre de résidents sur le territoire de la commune et en particulier au sein de la zone C.

**Il convient de souligner que limiter la zone 2 à la construction d'équipements publics ou privés de services :**

- ne correspond pas à la politique de mixité fonctionnelle des nouveaux ensembles immobiliers ;
- compromet l'équilibre financier de l'opération qui est loin d'être garanti suite à la contraction du projet dans sa version actuelle.

**O14 : Observation de M. Thomas LEANDRO DOS SANTOS**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)

Déclare que « le quartier a toujours souffert de son manque d'attractivité.

Premièrement, dû à son exposition au bruit. En effet, la voie de chemin de fer, la constante aller et venue des voitures sur les parkings (petit parking rue Eugénie Le Guillernic trop souvent oublié par la commune et le grand parking situé place de la gare), ainsi que la ligne aérienne de Paris-Orly juste au-dessus n'en font pas le quartier le moins bruyant de Villeneuve-le-Roi.

Cependant, il y a un facteur supplémentaire qui me dérange au plus haut point. Il s'agit du bruit causé par le tapage diurne, mais surtout nocturne des bandes de jeunes présentes sur le quartier.

Que ce soit au niveau du parking principal, mais surtout au niveau du parking rue Eugénie Le Guillernic, ce bruit incessant (constant sur toute l'année) est infernal. Il s'étend même parfois de l'autre côté du chemin de fer, côté zone industrielle.

Car oui, le sentiment d'insécurité dans le quartier a augmenté.

L'attractivité du quartier est en berne, elle n'a jamais été aussi basse.

De plus, les plans du nouveau quartier montrent souvent le renouveau de la place de la gare et de son parking principal.

Mais quand est-il du petit parking rue Eugénie Le Guillernic ?



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

*Trop souvent oublié, va-t-il rester ce lieu de squat, insalubre, lugubre, qui ne donne même pas envie d'y laisser sa voiture ?*

*Ne peut-il pas être supprimé avec l'arrivée du parking sous-terrain. Ne peut-on pas faire quelque chose avec la SNCF pour changer ce parking ?*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il a pour objectif notamment de renforcer la sécurité dans le quartier et pacifier l'espace public. Le parking rue Eugénie Le Guillernic n'a pas pu être intégré à ce stade au projet car il appartient à la SNCF. Des discussions sont en cours sur les aménagements possibles afin de réduire les nuisances constatées.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet global comprenant la requalification des zones 1 et 2 ainsi que de la place de la gare va permettre la redynamisation du quartier comme le sollicite cette observation. Les résidents des zones précitées et du quartier environnant vont bénéficier de cette opération de nature à améliorer leur qualité de vie, leur sécurité et leur bien-être sanitaire.*

*Des mesures constructives de nature à réduire à l'intérieur des logements les nuisances sonores générées par les avions et les trains sont prévus par le projet :*

- Isolation renforcée des façades de 38 dB(A) minimum ;
- Pose double vitrage renforcé pour les fenêtres ;
- VMC double flux ;
- Végétalisation des toitures avec un substrat de minimum de 30cm d'épaisseur.

*Concernant le parking de la rue Eugénie Le Guillernic, il convient de relever que la commune va se rapprocher de la SNCF pour en faire évoluer la qualité et la sécurité de son usage.*

**O15 : Daniel GUERIN Conseiller départemental du Val-de-Marne,**

(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)

Formule les observations suivantes :

*«- la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dans le quartier de la gare vise notamment à autoriser dans sa partie sud, en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly, la construction de logements collectifs, en principe interdits en raison des nuisances réelles générées par le trafic aérien de l'aéroport d'Orly. Si, la requalification de ce quartier et notamment l'aménagement de la place de la gare apparaissent nécessaires et opportuns, j'émetts d'importantes réserves de principe à la perspective d'exposer plus d'habitants qu'aujourd'hui à ces nuisances sonores et aux pollutions chimiques qu'induisent les dizaines de milliers de survols annuels à proximité directe de ce secteur.*

*Par ailleurs, si le projet annoncé ne porte que sur un nombre modeste de logements collectifs et d'habitants supplémentaires, il s'inscrit dans un projet beaucoup plus vaste avec la création au nord de la place de logements collectifs nouveaux sous diverses formes susceptibles d'accueillir plusieurs centaines d'habitants supplémentaires. Il est d'ailleurs à relever que la ville, en zone C du PEB, sans définition d'un périmètre de renouvellement urbain, a accordé des permis de construire de plusieurs dizaines de logements (notamment rue Poincaré et avenue du Front de Seine).*

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

*- je regrette que ce projet ne prévoise aucun logement social ou intermédiaire. Pour s'y refuser, la mairie de Villeneuve-le-Roi s'appuie sur une baroque dérogation à la loi SRU, dont le fondement juridique paraît pour le moins fragile, accordée au motif que les contraintes urbaines liées au plan d'exposition au bruit seraient trop importantes pour construire. Pourtant le projet de la gare dans sa globalité, dont cette enquête publique n'est qu'un élément, témoigne qu'il est ou sera possible de construire et aurait donc du intégrer une part de logements sociaux dont auraient bénéficié les centaines de familles en attente sur notre seule ville.*

*- surtout, je déplore que cette enquête publique ne porte que sur ce petit périmètre de renouvellement urbain. En effet, d'autres projets immobiliers dans la zone C du PEB de l'aéroport d'Orly, appelant eux aussi la définition dans l'avenir de périmètres de renouvellement urbain à Villeneuve-le-Roi, sont annoncés et prévus dans le projet de PLU en cours d'adoption : rue du Général de Gaulle, rue de la Carelle, avenue Le Foll par exemple. Il aurait été plus fertile et éclairant d'examiner l'ensemble de ces périmètres afin d'avoir une vue d'ensemble sur leurs apports en termes de populations soumises aux nuisances et aux pollutions chimiques générées par les survols aériens. Car c'est bien l'esprit du PEB que de réguler et limiter cet accroissement. »*

**mise en œuvre de la maîtrise d'ouvrage**

La problématique du bruit a été prise en compte dès le début de la conception de ce projet, puisqu'une étude d'implantation bâtementaire a été réalisée par Bruitparif permettant d'adapter l'orientation du bâtiment afin de maximiser son effet de « mur antibruit » lié aux voies ferrées pour les riverains actuels. Enfin, des études complètes ont été réalisées afin limiter au maximum l'impact du bruit et des effets vibratoires des passages de train dans les logements (cf. étude d'impact). Concernant les constructions de logements collectifs évoquées dans cette observation, elles ont été autorisées en respect des réglementations applicables sur la Commune et sous contrôle de l'Etat. Toutes ces constructions sont situées hors zone de bruit et n'ont donc pas nécessité la création d'un secteur de renouvellement urbain. Concernant l'observation sur le logement social, la typologie des futurs logements développés n'est pas l'objet de la demande de secteur de renouvellement urbain.

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*Le projet de construction de la zone 2 se situe effectivement en limite extrême de l'ex-zone C du PEB d'Orly. Les niveaux sonores de cette zone sont du même niveau que ceux de la zone 1 et de la place de la gare. Les mesures constructives et réglementaires prévues par le projet sont de nature à réduire les nuisances sonores à l'intérieur des logements afin qu'elles ne dépassent pas les valeurs réglementaires à respecter :*

- Isolation renforcée des façades de 38 dB(A) minimum ;*
- Pose double vitrage renforcé pour les fenêtres ;*
- VMC double flux ;*
- Végétalisation des toitures avec un substrat de minimum de 30 cm d'épaisseur.*

*Compte tenu des besoins en logements de la commune et de façon plus générale, de l'ensemble de l'Île-de-France, apparaît raisonnable de construire des logements en zone C compte tenu du contexte de leur réalisation :*

- Zone située en limite de l'ex-zone C du PEB ;*
- Equivalence des niveaux de pollution sonores et de taux de présence d'aérosols entre les deux zones 1 et 2 ;*

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

- *Mise en œuvre de mesures constructives permettant de réduire significativement les niveaux de bruit au sein des logements ;*
- *Constat de la diminution naturelle du nombre de résidents sur le territoire de la commune et en particulier au sein de l'ex-zone C du PEB.*

*Le projet de construction en zone 2 vise à réaliser un petit collectif de 23 logements et non un grand ensemble. A l'instar de la construction de petits pavillons, la réalisation de ce petit collectif ne peut être qualifiée d'opération de bétonisation démesurée.*

**O16. Observation de JCM SIMON**

*(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)*

*Déclare que : « cet aménagement doit apporter plus de verdure et de végétation sur une place peu végétalisée pour l'instant. Le fait que le parking soit souterrain met en valeur cette place qui est celle par laquelle les visiteurs arrivent sur la ville lorsqu'ils prennent le RER C et est donc le premier contact avec la ville. J'espère que ce projet pourra aboutir afin d'ajouter dans la ville un espace piétonnier et arboré. »*

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

*Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il prévoit une place largement paysagée et végétalisée ainsi que des constructions de part et d'autre qui mettront en valeur cette entrée de ville.*

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

*La végétalisation de la place va conduire à la création d'un îlot de fraîcheur qui permettra aux futurs résidents des zones 1 et 2 et du quartier environnant de bénéficier de cette infrastructure améliorant leur qualité de vie, leur sécurité et leur bien-être sanitaire.*

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

**VI.2. APPRECIATION DES REPONSES APORTEES**  
**AUX QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

Q1 : Est-il possible de disposer d'un tableau comparatif des niveaux sonores d'exposition des populations aux bruits relevés sur le site, des recommandations de l'OMS et des seuils réglementaires prenant en compte à la fois les bruits ferroviaires et aériens ?

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Les relevés d'études pour l'établissement du PEB (DGAC) ainsi que celles pour le classement sonore des infrastructures ferroviaires (SNCF) conduisent aux conclusions suivantes :

	Niveaux sonores relevés sur le site	Recommandations de l'OMS	Seuils réglementaires
Bruit ferroviaire (infrastructure classée 1)	Lden 68 dB(A)	54 dB(A) selon indicateur Lden et 44 dB(A) selon l'indicateur Ln	Lden : 73 dB(A)
Bruit aérien (zone C)	Lden 55 dB(A)	45 dB(A) selon indicateur Lden et 40 dB(A) selon l'indicateur Ln	Lden : 55 dB(A)

Cette enquête publique ne concerne que le bruit aérien. Le projet concerne un nombre très faible de logements (23 logements). Par ailleurs, la parcelle concernée est à 10m de la limite extérieure de la partie la moins bruyante du PEB (zone C). Dans cette zone C, l'augmentation de la population est déjà possible sous forme de pavillons comprenant des jardins extérieurs. Enfin, le bruit dans cette zone selon l'échelle de bruit ci-dessous est inférieur au bruit relevé dans une rue secondaire de centre-ville.

Type de situation	Traffic (V/N/h)	L <sub>den</sub> diurne ou L <sub>den</sub> nocturne en dB(A)
Périphérique de Paris	7000	80
Artère principale d'une grande ville	2000	75
Urbanisation moderne	1000	70
Immeuble à 60m d'une autoroute		
Rue secondaire d'un centre-ville	500	65
Immeuble à 150m d'une autoroute	2000	
Petite rue réputée calme	200	60
Immeuble à 300 d'une autoroute	2000	
Immeuble à 500m d'une voie rapide	1000	55
Façade sur cour d'un immeuble en centre ville		50
Façade sur cour en quartier résidentiel		45

En complément, le projet répond à l'objectif réglementaire du SCOT métropolitain et au porter à connaissance de l'Etat du PLU / PLUi de Villeneuve le Roi et de l'EPT, de densification du nombre de logements autour des gares. En effet cet objectif répond aux enjeux de la transition écologique en favorisant les mobilités non polluantes.

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

**Q2 : Quels sont les enjeux sanitaires de l'exposition à ces bruits d'une population augmentée ?**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Il est à noter que l'opération concerne une très faible augmentation de logements. Par ailleurs, il s'agit d'un niveau de bruit inférieur à une rue secondaire de centre-ville. S'agissant, d'une construction nouvelle et collective, ces populations seront bien mieux protégées par les normes de construction et d'isolation bien supérieures à ceux des bâtiments existants et datant d'avant-guerre. Enfin, l'implantation bâtementaire de l'îlot au nord a été conçue pour protéger non seulement les futurs habitants mais aussi le voisinage existant par rapport aux trains. Enfin, il est à préciser que les PPBE (plan de prévention du bruit dans l'environnement) qui ont pour objectif de réduire le bruit de l'aéroport d'Orly envisagent des mesures de restriction d'exploitation réduisant de facto les nuisances sonores et donc de reculer la limite de la zone C du PEB.

**Q3 : Quelles sont les mesures architecturales prévues pour réduire les nuisances sonores dues aux avions pouvant affecter la qualité de vie dans la zone 2 ?**

**Réponse de la maîtrise d'ouvrage**

Afin de réduire les nuisances sonores dues aux avions, il est prévu un isolement acoustique renforcé des façades de 38 dB(A) minimum, la pose de double vitrage renforcé sur l'isolation sonore pour les fenêtres et les VMC double flux. Enfin, la végétalisation des toitures avec un substrat de minimum 30 cm d'épaisseur permettra d'améliorer l'isolation phonique des toits des bâtiments

**Appréciation du commissaire-enquêteur**

**Concernant les niveaux des nuisances sonores, le tableau fourni par la maîtrise d'ouvrage montre que les seuils réglementaires seront respectés d'autant que :**

- la construction de la zone 2 sera protégée du bruit ferroviaire du fait de son éloignement de la voie ferrée et de la présence d'un immeuble entre elle et la voie ferrée ;
- des mesures constructives sont prévues afin de réduire les nuisances sonores générées par les avions et les trains à l'intérieur des logements, les niveaux de bruit ambiant à ne pas dépasser, défini par la réglementation acoustique française dans les logements, en ce qui concerne le bruit en provenance de l'espace extérieur (infrastructures de transport), étant de 35 dB(A) le jour et de 30 dB(A) la nuit.
- le plafonnement de l'exploitation de l'aéroport d'Orly et l'évolution technologique des avions militent pour considérer que les niveaux de bruit aérien vont être réduits, ce qui conduira à un repérimétrage de l'ex-zone C et donc au retrait de cette dernière de la zone 2, qui se trouve en limite de l'ex-zone C du PEB ;
- le niveau de bruit relevé est inférieur à celui d'une rue secondaire de centre-ville.

**Concernant l'arrivée de nouveaux habitants en ex-zone C du PEB, cela représente un faible nombre de personnes du fait que la construction se limite à un petit collectif de 23 logements permettant de développer l'offre de logements, ce qui est vital en Ile-de-France conformément :**

- aux prescriptions du SCOT de la Métropole du Grand Paris et du SDRIFe ;
- aux objectifs de la commune d'assurer la stabilisation de sa population.

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**PORTANT SUR LA DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN**  
**SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI**  
**PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

**VII. CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Il convient de se référer au document spécifique « Conclusions et Avis motivé du commissaire enquêteur ».

A Créteil le 17 décembre 2024

Le Commissaire Enquêteur



Claude POUHEY

## **ANNEXES**

**ANNEXE I : MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES DANS LE CADRE DE LA PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE**

**ANNEXE II. TRAVAIL SUR LA RESILIENCE AU BRUIT DES IMMEUBLES IMPLANTES LE LONG DES VOIES FERREES REALISE PAR BRUITPARIF**

## **ANNEXE I**

**MEMOIRE EN REPONSE DE LA MAITRISE  
D'OUVRAGE AU PROCES-VERBAL DE  
SYNTHESE DES OBSERVATIONS  
RECUEILLIES DANS LE CADRE DE LA  
PRESENTE ENQUETE PUBLIQUE**

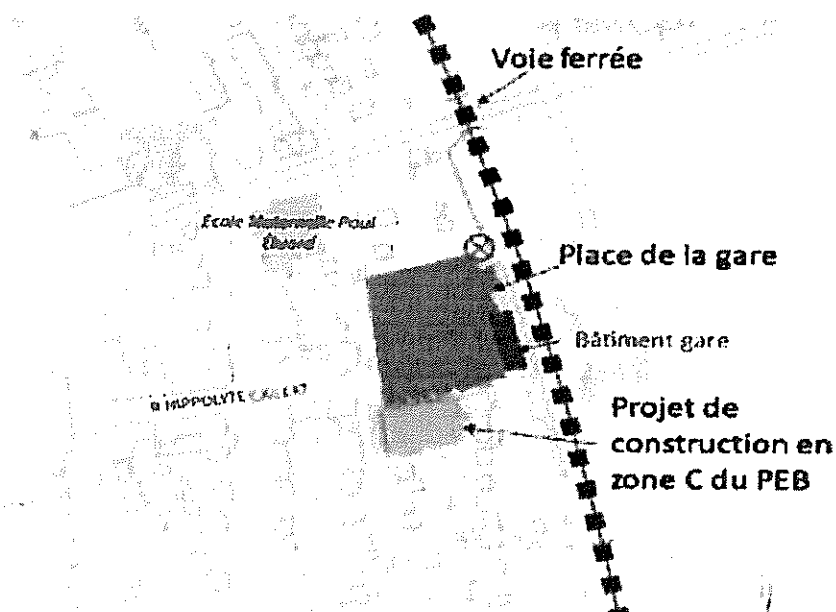


**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**PORTANT SUR LE PROJET DE DELIMITATION D'UN SECTEUR DE  
RENOUVELLEMENT URBAIN DENOMME QUARTIER DE LA GARE  
SITUE EN ZONE C DU PEB DE L'AEROPORT D'ORLY**

**Conduite du 21 Octobre au 23 Novembre 2024**



**MEMOIRE EN REPONSE COMMUNAL  
AU PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS**

Remis le 9 Décembre 2024

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

La procédure d'enquête publique portant sur la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain a conduit à recueillir les observations ci-après déposées :

- dans le registre papier : 3 observations ;
- via la messagerie de la Préfecture : 13 observations dont 4 émanant du groupe communal EELV, de la MSP (Maison de Santé Multiprofessionnelle) MIKADO et d'un Conseiller Départemental du Val-de-Marne.

La synthèse des observations s'appuie sur un résumé des observations recueillies dans le registre papier et d'extraits des observations recueillies via l'adresse mail de la Préfecture. De plus, trois questionnements émanent du commissaire-enquêteur suite à l'examen du dossier et aux échanges avec les personnes rencontrées lors des permanences.

Intervenants	Observations	Réponses de la maîtrise d'ouvrage
<b>Observations recueillies auprès du public ou de parties prenantes</b>		
<b>O1 : Mme Vanessa HENRIQUES (Déposée via la messagerie de la Préfecture le 20/11/2024)</b>	Considère que la construction de 2 bâtisses de plusieurs étages à gauche et à droite de la gare semble être une aberration à l'heure où nous devons agir pour rafraîchir nos milieux urbains face au réchauffement climatique, ce projet conduisant à créer une enclave surchauffée en période estivale du fait qu'elle sera peu arborée et presque entièrement imperméabilisée.	<i>Le projet répond à l'objectif réglementaire du SCOT métropolitain, de densification du nombre de logements autour des gares. En effet cet objectif répond aux enjeux de la transition écologique en favorisant les mobilités non polluantes.</i>  <i>Le projet prévoit que la cour au cœur de la construction et l'intégralité des toitures soient végétalisées avec une épaisseur de substrat de 30 cm minimum permettant de rafraîchir l'ilot. Par ailleurs, la plantation d'arbres en pleine terre sur la place de la gare (aujourd'hui complètement minérale et imperméabilisée) permettra de générer des espaces d'ombre en été et ainsi de remédier à l'actuel ilot de chaleur que représente la place actuelle.</i>
<b>O2 : Mme Patricia CALLOC'H (Recueillie dans le registre d'enquête lors de la permanence du 13/11/2024)</b>	Demande la préservation des 3 arbres jouxtant la gare sur la place pour leur utilité et leur qualité paysagère Considère qu'une autre plantation au même endroit serait absurde et entraînerait des frais inutiles.	<i>Nous souhaitons préserver au maximum les sujets existants.</i>  <i>Dans tous les cas, l'objectif est de végétaliser davantage cette place avec des plantations en pleine terre.</i>
<b>O3 : 2 résidentes du quartier de la gare (Recueillie dans le registre d'enquête lors de la permanence du 13/11/2024)</b>	S'interrogent sur la compensation de la suppression des places de parking de la place de la gare. Est-ce que le nombre de places de parking sera équivalent à l'existant soit de 100 à 130 places en fonction des documents consultés ?	<i>Cette observation ne concerne pas l'objet de l'enquête publique. Toutefois, la Ville souhaite préciser que les places de stationnement actuellement disponibles sur la place de la gare seront compensées.</i>
<b>O4 : Mr Geoffray</b>	Déclare « qu'il ne reconnaît plus ce quartier qui a mal vieilli, la	<i>Ce projet vise effectivement à dynamiser et redessiner la place de la</i>
Mémoire en réponse communal		09/12/2024
		2/15

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

<p><b>THAUVIN</b> (Déposée via la messagerie de la Préfecture le 20/11/2024)</p>	<p><i>place de gare ne donne pas une bonne impression quand on arrive sur Villeneuve-le-Roi.</i></p> <p><i>Précise qu'il y a des immeubles de hauteur différente : un très grand immeuble accolé à un autre bâtiment de plein pied avec des commerces à moitié ouverts, quelques pavillons abandonnés sur les cotés qui finalisent le paysage et le rend encore moins accueillant.</i></p> <p><i>Pense qu'il faut complètement revoir cette place et la reconstruire afin de la dynamiser à nouveau et de faire revenir les Villeneuvois dans ce quartier, les commerçants auront ainsi envie de réinvestir cette place et la vie pourra reprendre dans ce quartier. »</i></p>	<p><i>gare, véritable « entrée de ville » pour les usagers du RER. Les orientations sont la redynamisation du quartier ainsi que l'amélioration de la qualité de vie, la sécurité et l'offre de services.</i></p> <p><i>Alors que certains commerces sont aujourd'hui fermés, ce futur projet comprend l'aménagement de logements avec des linéaires de commerces en rez-de-chaussée, pensés afin de répondre aux besoins des Villeneuvois. C'est notamment le cas dans le domaine de la santé avec la volonté d'y implanter une maison de santé, une pharmacie et un laboratoire d'analyses médicales.</i></p>
<p><b>O5 : M. Patrice FAUQUEMBERG pour le groupe EELV communal</b> (Déposée via la messagerie de la Préfecture le 20/11/2024)</p>	<p><i>Déclare que : « Le projet de délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dit « quartier de la gare » va apporter 60 habitants supplémentaires à ce quartier qui vont être logés en zone C du PEB de l'aéroport de Paris Orly. Pour rappel les trois zones A-B et C du PEB ont été créées pour protéger les riverains des importantes nuisances dues aux survols des nombreux avions qui utilisent la plateforme de Paris Orly.</i></p> <p><i>Selon Bruitparif le fait de vivre à Villeneuve le roi, Ablon et Villeneuve saint Georges diminue l'espérance de vie en bonne santé de 37 mois, plus 3 ans, la protection choisie a donc été de limiter le nombre de nouveaux</i></p>	<p><i>L'augmentation de la population constatée entre 2010 et 2019 est liée à l'opération d'aménagement Nexity au nord de la voie de Seine sur un secteur situé hors zone de bruit (Plan d'exposition au bruit). Ainsi, contrairement à ce qui est affirmé, la population en zone de bruit n'a pas augmenté car aucune demande de secteur de renouvellement urbain n'a été demandé jusqu'à ce jour. Elle a même diminué puisque les recensements de la population faits par l'INSEE entre 2019 et 2021 (derniers chiffres connus) montrent une diminution globale de 550 habitants. Ainsi, la création d'un secteur de renouvellement urbain sur la place de la gare autorisant la construction de 23 nouveaux logements n'augmentera pas le nombre d'habitants sous les avions puisqu'il ne permet même pas de rattraper la perte observée.</i></p> <p><i>Par ailleurs, le fait de démolir des infrastructures vieillissantes permet d'en reconstruire de nouvelles avec des</i></p>

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

	<p><i>habitants dans ces zones polluées.</i></p> <p><i>En 2009, la signature en bas d'un amendement a assoupli cette protection en zone C en autorisant l'augmentation modérée de la population bien que cette signature n'a d'aucune manière diminué le nombre de décibel reçu par les plus fragiles, les enfants, et les adultes.</i></p> <p><i>Ce SRU de la gare n'est qu'un élément d'une politique de bétonisation de notre ville, les différentes constructions rendues possibles en zone C depuis 2009 a comme conséquence l'augmentation de la population de 2650 habitants. La population passe de 18 479 habitants en 2010 à 21 129 habitants en 2021 soit 14,4 % d'augmentation de population soumises à de fortes nuisances.</i></p> <p><i>A cela il faut ajouter le bruit des nombreux trains de la ligne C qui circulent sur la voie ferrée tangente au projet de la gare</i></p> <p><i>Dans les arguments qui motivent ce projet il y a la lutte contre le développement de l'habitat insalubre dues aux contraintes d'urbanisme de la zone C, cela n'a pas lieu d'être, les rénovations et les constructions sans augmentation de population sont possibles et souhaitées. »</i></p>	<p><i>performances plus efficaces en matière d'isolation au bruit des logements notamment.</i></p> <p><i>La problématique du bruit a été prise en compte dès le début de la conception de ce projet, puisqu'une étude d'implantation bâtementaire a été réalisée par Bruitparif permettant d'adapter l'orientation du bâtiment afin de maximiser son effet « mur anti-bruit » par rapport aux voies ferrées pour les riverains actuels.</i></p> <p><i>Enfin, des études complètes ont été faites afin de limiter au maximum l'impact du bruit et des effets vibratoires des passages de train dans les logements (cf. étude d'impact).</i></p> <p><i>Il est important de souligner que le quartier est actuellement peu vivant et qu'il représente davantage un lieu de passage qu'un véritable espace de vie. De plus, la déqualification de ce secteur entraîne une augmentation du sentiment d'insécurité des riverains. Les objectifs du projet sont de ce fait de redynamiser ce secteur pour améliorer le cadre de vie et de sécuriser ainsi que de développer une offre commerciale et de services répondant aux besoins de la population.</i></p>
<p><b>O6 : M. Patrice FAUQUEMBERG pour le groupe EELV communal (Déposée via la messagerie de la Préfecture le</b></p>	<p><i>Déclare que : « Ce projet se trouve en zone inondable. L'actualité tragique des inondations en Espagne devrait nous faire réfléchir sur l'irresponsabilité de construire en zone inondable, avec un parking sous terrain en prime. De ces faits nous sommes contre</i></p>	<p><i>Le risque d'inondation de ce secteur est lié à l'augmentation du niveau de la Seine et non aux inondations par ruissellement (comme observées en Espagne). Les techniques de prévention de ces risques sont donc différentes en fonction de ces types de risques.</i></p> <p><i>Dans le cas présent, afin de pallier aux risques d'inondation par débordement, le projet respecte le plan de prévention</i></p>

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

<p>20/11/2024)</p>	<p>la réalisation de ces constructions, contre l'augmentation des habitants en zone de bruit et zone inondable et déjà inondée dans le passé. »</p>	<p>des risques d'inondation (zone bleue) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aucun logement n'est prévu en rez-de-chaussée et donc sous les plus hautes eaux connues (PHEC) ;</li> <li>- Les fondations seront construites avec des matériaux insensibles à l'eau ;</li> <li>- Le bâtiment pourra résister aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques ;</li> <li>- Les installations de production des fluides et les alimentations en fluide seront situées au-dessus de la cote des PHEC ;</li> <li>- Les parties sensibles à l'eau des installations fixes (machinerie ascenseur, appareillage électrique, etc.) seront implantées au-dessus de la cote des PHEC.</li> </ul>
<p>07 : Mme Giovanna BORRELLO (Déposée via la messagerie de la Préfecture le 21/11/2024)</p>	<p>Déclare que : « le quartier de la gare actuel est un quartier qui ne donne aucunement envie d'y aller, à part par obligation pour prendre un RER. Nous ne nous sentons pas en toute sécurité car de nombreux groupes d'individus peu fréquentables sont toujours présents jour et nuit. Très peu de commerces fréquentables... Un renouveau permettra d'accueillir de nouveaux commerces, d'amener une autre population dans ce quartier, de dynamiser et de sécuriser les lieux. »</p>	<p>Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il a comme objectifs de sécuriser le secteur, dynamiser les commerces et améliorer le cadre de vie.</p>
<p>08 : Mme Sandrine LEDIEU (Déposée via la messagerie de la Préfecture le 21/11/2024)</p>	<p>Déclare que : « la place de la gare donne une très mauvaise image de la ville et c'est ce que tous les voyageurs voient en premier. Ce quartier est très vieux, n'est adapté ni aux piétons, ni au stationnement, ni à la circulation des véhicules ! Certaines habitations et</p>	<p>Le projet prévu répond à cette observation puisque le réaménagement de la place de la gare prévoit de faciliter et sécuriser les déplacements en mode doux. Par ailleurs, la construction de nouveaux bâtiments avec une architecture soignée ainsi que le paysagement des espaces publics amélioreront la qualité de vie.</p>

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

	<p><i>immeubles semblent à l'abandon. La création d'une nouvelle place bien structurée entourée d'habitations digne de ce nom serait vraiment bienvenue pour rendre ce quartier agréable pour tous. »</i></p>	
<p><b>O9 : Mme Evelyne Le Corre rue Edouard Branly (Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)</b></p>	<p><i>Souhaite « en tant qu'habitante du secteur pouvoir accéder à pied de son domicile à des commerces de proximités attractifs et accueillants sur un lieu convivial et sécurisé, ce qui n'est pas le cas actuellement. Ce quartier a besoin d'être dynamisé et sécurisé pour que les habitants aient un environnement agréable et puissions y vivre en communauté. »</i></p>	<p><i>Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il a comme objectifs de développer et dynamiser les commerces de proximité, de faciliter et sécuriser les déplacements en mode doux ainsi que d'améliorer le cadre de vie.</i></p>
<p><b>O10 : Mme Paquerette ARCHE (Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)</b></p>	<p><i>Déclare que : « Quand on arrive sur la commune par la gare SNCF, l'état et l'aménagement actuel du parvis ne donne pas une bonne image du quartier et de la ville.</i></p> <p><i>Les rares commerces sont peu attractifs dans des boutiques vieillissantes et mal entretenues. A partir du début de soirée c'est l'insécurité qui règne à proximité de la place du fait de la présence d'individus peu recommandables et les habitants ont peur. Beaucoup de problèmes de stationnements pour les usagers du RER car bon nombre de véhicules restent trop longtemps</i></p>	<p><i>Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il vise à dynamiser et redessiner la place de la gare, véritable « entrée de ville » pour les usagers du RER. Les orientations sont de développer et dynamiser les commerces de proximité, améliorer le stationnement ainsi que la qualité de vie, la sécurité et l'offre de service.</i></p>

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

	<p><i>stationnés sur place,</i></p> <p><i>Ce projet qualitatif de reconstruction et d'aménagement de la place, soutenu et demandé par les habitants du secteur, doit permettre de redonner vie à ce quartier avec des logements de qualité, une offre de commerces de proximité, et devenir un lieu de convivialité en toute sécurité en y délocalisant certains évènements festifs »</i></p>	
<p><b>O11 : Anonyme</b> <b>(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)</b></p>	<p><i>Déclare que : « Les bâtiments de la place de la gare donnent l'impression d'être abandonnés, leur architecture est incohérente et les commerces n'incitent pas à la consommation.</i></p> <p><i>En fait, revoir de A à Z l'aménagement de ce quartier.</i></p> <p><i>Il faut une continuité avec les autres quartiers afin de former une structure plus cohérente et rendre enfin attractive ma ville.</i></p> <p><i>Effectivement, un parking souterrain est absolument obligatoire car actuellement pour stationner c'est l'anarchie.</i></p> <p><i>Des commerces dignes de ce nom,</i></p> <p><i>Des logements neufs dont la population animera ce quartier,</i></p> <p><i>Enfin, de la verdure, encore de la verdure pour égayer et rendre attrayant ce quartier. »</i></p>	<p><i>Le projet prévu répond à cette observation puisque l'ordonnancement des bâtiments et leur architecture ont été pensés de manière cohérente et de façon à s'intégrer dans le tissu urbain existant tout en cherchant à mettre en valeur cette entrée de ville. Le parking souterrain permettra de mieux réguler les stationnements et en particulier les « voitures ventouses ». Il cherche également à développer de nouveaux commerces qui répondent aux besoins des habitants du quartier et usager du RER tout en redynamisant le quartier.</i></p>
<p><b>O12 : MSP</b> <b>MIKADO SANTE</b></p>	<p><i>Exprime : « leur soutien pour ce projet immobilier, qui inclut un pôle médical pluriprofessionnel</i></p>	<p><i>Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il prévoit une maison de santé, implantée au cœur de ce quartier redynamisé, avec la</i></p>

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

<p><b>(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)</b></p>	<p><i>au cœur de notre ville, à proximité de la gare. Ce projet répond donc à un besoin urgent de renforcement de l'offre de soins dans notre commune, actuellement sous-dotée. La création d'un tel pôle permettra d'améliorer l'accès aux soins pour tous, notamment pour les populations vulnérables ou isolées, tout en contribuant à réduire les délais d'attente pour consulter des professionnels de santé. Le choix de l'implantation à proximité de la gare est particulièrement pertinent, car il offre une accessibilité optimale, aussi bien pour les habitants que pour les praticiens, grâce à des connexions facilitées par les transports en commun ».</i></p>	<p><i>présence complémentaire de professionnels de santé comme une pharmacie et un laboratoire d'analyses médicales.</i></p>
<p><b>O13 : Mmes Anne-Marie SAUVAGE et Sylvie DARDENNE</b></p> <p><b>(Recueillie lors de la permanence du 23 novembre 2024)</b></p>	<p>Expriment leur désaccord pour la construction d'un immeuble avec habitations dans une zone d'exposition aux bruits.</p> <p>Considèrent que la présence d'un pôle Santé ne semble pas nécessiter la construction d'in immeuble avec habitations.</p> <p>Craignent que le parking public souterrain sous la résidence pour personnes âgées perde sa gratuité très vite.</p> <p>Sollicitent de préserver les quelques rares arbres encore existants sur la place.</p>	<p><i>La problématique du bruit a été prise en compte dès le début de la conception de ce projet, puisqu'une étude d'implantation bâtementaire a été réalisée par Bruitparif permettant d'adapter l'orientation du bâtiment afin de maximiser son effet de « mur anti-bruit » lié aux voies ferrées pour les riverains actuels.</i></p> <p><i>Enfin, des études complètes ont été réalisées afin de limiter au maximum l'impact du bruit et des effets vibratoires des passages de train dans les logements (cf. étude d'impact).</i></p> <p><i>La densification des logements dans les secteurs à proximité des gares est une orientation du SCOTm. Par ailleurs, cela permet également de densifier la zone de chalandise des commerces locaux et ainsi de les pérenniser.</i></p> <p><i>A ce stade, il n'est pas prévu de rendre le stationnement de courte durée payant. La résidence pour personnes âgées comprendra elle-même son propre parking.</i></p>



**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

		<p><i>Le projet d'aménagement de la place de la gare prévoit la plantation d'un nombre important d'arbres en pleine terre favorisant ainsi l'effet d'îlot de fraîcheur et améliorant le cadre de vie.</i></p>
<p><b>O14 : M. Thomas LEANDRO DOS SANTOS</b></p> <p><b>Rue Eugénie Le Guillernic.</b> (Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)</p>	<p><i>Déclare que « le quartier a toujours souffert de son manque d'attractivité.</i></p> <p><i>Premièrement, dû à son exposition au bruit. En effet, la voie de chemin de fer, la constante aller et venue des voitures sur les parkings (petit parking rue Eugénie Le Guillernic trop souvent oublié par la commune et le grand parking situé place de la gare), ainsi que la ligne aérienne de Paris-Orly juste au-dessus n'en font pas le quartier le moins bruyant de Villeneuve-le-Roi.</i></p> <p><i>Cependant, il y a un facteur supplémentaire qui me dérange au plus haut point. Il s'agit du bruit causé par le tapage diurne, mais surtout nocturne des bandes de jeunes présentes sur le quartier.</i></p> <p><i>Que ce soit au niveau du parking principal, mais surtout au niveau du parking rue Eugénie Le Guillernic, ce bruit incessant (constant sur toute l'année) est infernal. Il s'étend même parfois de l'autre côté du chemin de fer, côté zone industrielle.</i></p> <p><i>Car oui, le sentiment d'insécurité dans le quartier a augmenté.</i></p> <p><i>L'attractivité du quartier est en berne, elle n'a jamais été aussi</i></p>	<p><i>Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il a pour objectif notamment de renforcer la sécurité dans le quartier et pacifier l'espace public.</i></p> <p><i>Le parking rue Eugénie Le Guillernic n'a pas pu être intégré à ce stade au projet car il appartient à la SNCF. Des discussions sont en cours sur les aménagements possibles afin de réduire les nuisances constatées.</i></p>

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

	<p><i>basse.</i></p> <p><i>De plus, les plans du nouveau quartier montrent souvent le renouveau de la place de la gare et de son parking principal.</i></p> <p><i>Mais quand est-il du petit parking rue Eugénie Le Guillemic ?</i></p> <p><i>Trop souvent oublié, va-t-il rester ce lieu de squat, insalubre, lugubre, qui ne donne même pas envie d'y laisser sa voiture ?</i></p> <p><i>Ne peut-il pas être supprimé avec l'arrivée du parking sous-terrain.</i></p> <p><i>Ne peut-on pas faire quelque chose avec la SNCF pour changer ce parking ?</i></p>	
<p><b>O15 : Daniel GUERIN</b></p> <p><b>Conseiller départemental du Val-de-Marne,</b></p> <p><b>(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)</b></p>	<p>Formule les observations suivantes :</p> <p>«- la délimitation d'un secteur de renouvellement urbain dans le quartier de la gare vise notamment à autoriser dans sa partie sud, en zone C du PEB de l'aéroport d'Orly, la construction de logements collectifs, en principe interdits en raison des nuisances réelles générées par le trafic aérien de l'aéroport d'Orly. Si, la requalification de ce quartier et notamment l'aménagement de la place de la gare apparaissent nécessaires et opportuns, j'émetts d'importantes réserves de principe à la perspective d'exposer plus d'habitants qu'aujourd'hui à ces nuisances sonores et aux pollutions chimiques qu'induisent les dizaines de milliers de survols</p>	<p><i>La problématique du bruit a été prise en compte dès le début de la conception de ce projet, puisqu'une étude d'implantation bâtementaire a été réalisée par Bruitparif permettant d'adapter l'orientation du bâtiment afin de maximiser son effet de « mur anti-bruit » lié aux voies ferrées pour les riverains actuels.</i></p> <p><i>Enfin, des études complètes ont été réalisées afin limiter au maximum l'impact du bruit et des effets vibratoires des passages de train dans les logements (cf. étude d'impact).</i></p> <p><i>Concernant les constructions de logements collectifs évoquées dans cette observation, elles ont été autorisées en respect des réglementations applicables sur la Commune et sous contrôle de l'Etat. Toutes ces constructions sont situées hors zone de bruit et n'ont donc pas nécessité la création d'un secteur de renouvellement urbain.</i></p> <p><i>Concernant l'observation sur le logement social, la typologie des futurs logements développés n'est pas l'objet de la demande de secteur de renouvellement urbain.</i></p>

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

*annuels à proximité directe de ce secteur.*

*Par ailleurs, si le projet annoncé ne porte que sur un nombre modeste de logements collectifs et d'habitants supplémentaires, il s'inscrit dans un projet beaucoup plus vaste avec la création au nord de la place de logements collectifs nouveaux sous diverses formes susceptibles d'accueillir plusieurs centaines d'habitants supplémentaires. Il est d'ailleurs à relever que la ville, en zone C du PEB, sans définition d'un périmètre de renouvellement urbain, a accordé des permis de construire de plusieurs dizaines de logements (notamment rue Poincaré et avenue du Front de Seine).*

*- je regrette que ce projet ne prévoie aucun logement social ou intermédiaire. Pour s'y refuser, la mairie de Villeneuve-le-Roi s'appuie sur une baroque dérogation à la loi SRU, dont le fondement juridique paraît pour le moins fragile, accordée au motif que les contraintes urbaines liées au plan d'exposition au bruit seraient trop importantes pour construire. Pourtant le projet de la gare dans sa globalité, dont cette enquête publique n'est qu'un élément, témoigne qu'il est ou sera possible de construire et aurait donc du intégrer une part de logements sociaux dont*

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

	<p><i>auraient bénéficié les centaines de familles en attente sur notre seule ville.</i></p> <p><i>- surtout, je déplore que cette enquête publique ne porte que sur ce petit périmètre de renouvellement urbain. En effet, d'autres projets immobiliers dans la zone C du PEB de l'aéroport d'Orly, appelant eux aussi la définition dans l'avenir de périmètres de renouvellement urbain à Villeneuve-le-Roi, sont annoncés et prévus dans le projet de PLU en cours d'adoption : rue du Général de Gaulle, rue de la Carelle, avenue Le Foll par exemple. Il aurait été plus fertile et éclairant d'examiner l'ensemble de ces périmètres afin d'avoir une vue d'ensemble sur leurs apports en termes de populations soumises aux nuisances et aux pollutions chimiques générées par les survols aériens. Car c'est bien l'esprit du PEB que de réguler et limiter cet accroissement. »</i></p>	
<p><b>O16. JCM SIMON</b> <b>(Déposée via la messagerie de la Préfecture le 22/11/2024)</b></p>	<p>Déclare que : « cet aménagement doit apporter plus de verdure et de végétation sur une place peu végétalisée pour l'instant. Le fait que le parking soit souterrain met en valeur cette place qui est celle par laquelle les visiteurs arrivent sur la ville lorsqu'ils prennent le RER C et est donc le premier contact avec la ville. J'espère que ce projet</p>	<p>Le projet prévu répond à cette observation puisqu'il prévoit une place largement paysagée et végétalisée ainsi que des constructions de part et d'autre qui mettront en valeur cette entrée de ville.</p>

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

*pourra aboutir afin d'ajouter dans  
la ville un espace piétonnier et  
arboré. »*

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

**QUESTIONNEMENTS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**Q1 : Est-il possible de disposer d'un tableau comparatif des niveaux sonores d'exposition des populations aux bruits relevés sur le site, des recommandations de l'OMS et des seuils réglementaires prenant en compte à la fois les bruits ferroviaires et aériens ?**

*Les relevés d'études pour l'établissement du PEB (DGAC) ainsi que celles pour le classement sonore des infrastructures ferroviaires (SNCF) conduisent aux conclusions suivantes :*

	Niveaux sonores relevés sur le site	Recommandations de l'OMS	Seuils réglementaires
Bruit ferroviaire (infrastructure classée 1)	Lden 68 dB(A)	54 dB(A) selon indicateur Lden et 44 dB(A) selon l'indicateur Ln	Lden : 73 dB(A)
Bruit aérien (zone C)	Lden 55 dB(A)	45 dB(A) selon indicateur Lden et 40 dB(A) selon l'indicateur Ln	Lden : 55 dB(A)

*Cette enquête publique ne concerne que le bruit aérien.*

*Le projet concerne un nombre très faible de logements (23 logements). Par ailleurs, la parcelle concernée est à 10m de la limite extérieure de la partie la moins bruyante du PEB (zone C).*

*Dans cette zone C, l'augmentation de la population est déjà possible sous forme de pavillons comprenant des jardins extérieurs.*

*Enfin, le bruit dans cette zone selon l'échelle de bruit ci-dessous est inférieur au bruit relevé dans une rue secondaire de centre-ville.*

**DELIMITATION D'UN SECTEUR DE RENOUVELLEMENT URBAIN  
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LE-ROI  
PRESCRITE PAR L'ARRETE PREFECTORAL N°2024/03278 DU 25 SEPTEMBRE 2024**

Type de situation	Trafic (Véh/h)	LAeq diurne ou LDEN, en dB(A)
Périphérique de Paris	7000	80
Artère principale d'une grande ville	2000	75
Urbanisation moderne	1000	70
Immeuble à 60m d'une autoroute		
Rue secondaire d'un centre-ville	500	65
Immeuble à 150m d'une autoroute	2000	
Petite rue réputée calme	200	60
Immeuble à 300 d'une autoroute	2000	
Immeuble à 500m d'une voie rapide	1000	55
Façade sur cour d'un immeuble en centre ville		50
Façade sur cour en quartier résidentiel		45

*En complément, le projet répond à l'objectif réglementaire du SCOT métropolitain et au porter à connaissance de l'Etat du PLU / PLUi de Villeneuve le Roi et de l'EPT, de densification du nombre de logements autour des gares. En effet cet objectif répond aux enjeux de la transition écologique en favorisant les mobilités non polluantes.*

**Q2 : Quels sont les enjeux sanitaires de l'exposition à ces bruits d'une population augmentée ?**

*Il est à noter que l'opération concerne une très faible augmentation de logements. Par ailleurs, il s'agit d'un niveau de bruit inférieur à une rue secondaire de centre-ville. S'agissant, d'une construction nouvelle et collective, ces populations seront bien mieux protégées par les normes de construction et d'isolation bien supérieures à ceux des bâtiments existants et datant d'avant-guerre.*

*Enfin, l'implantation bâtementaire de l'îlot au nord a été conçu pour protéger non seulement les futurs habitants mais aussi le voisinage existant par rapport aux trains.*

*Enfin, il est à préciser que les PPBE (plan de prévention du bruit dans l'environnement) qui ont pour objectif de réduire le bruit de l'aéroport d'Orly envisagent des mesures de restriction d'exploitation réduisant de facto les nuisances sonores et donc de reculer la limite de la zone C du PEB.*

**Q3 : Quelles sont les mesures architecturales prévues pour réduire les nuisances sonores dues aux avions pouvant affecter la qualité de vie dans la zone 2 ?**

*Afin de réduire les nuisances sonores dues aux avions, il est prévu un isolement acoustique renforcé des façades de 38 dB(A) minimum, la pose de double vitrage renforcé sur l'isolation sonore pour les fenêtres et les VMC double flux. Enfin, la végétalisation des toitures avec un substrat de minimum 30 cm d'épaisseur permettra d'améliorer l'isolation phonique des toits des bâtiments.*

## **ANNEXE II**

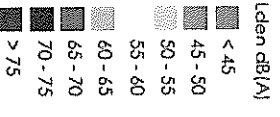
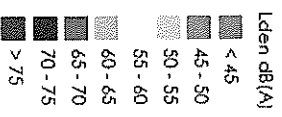
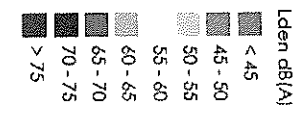
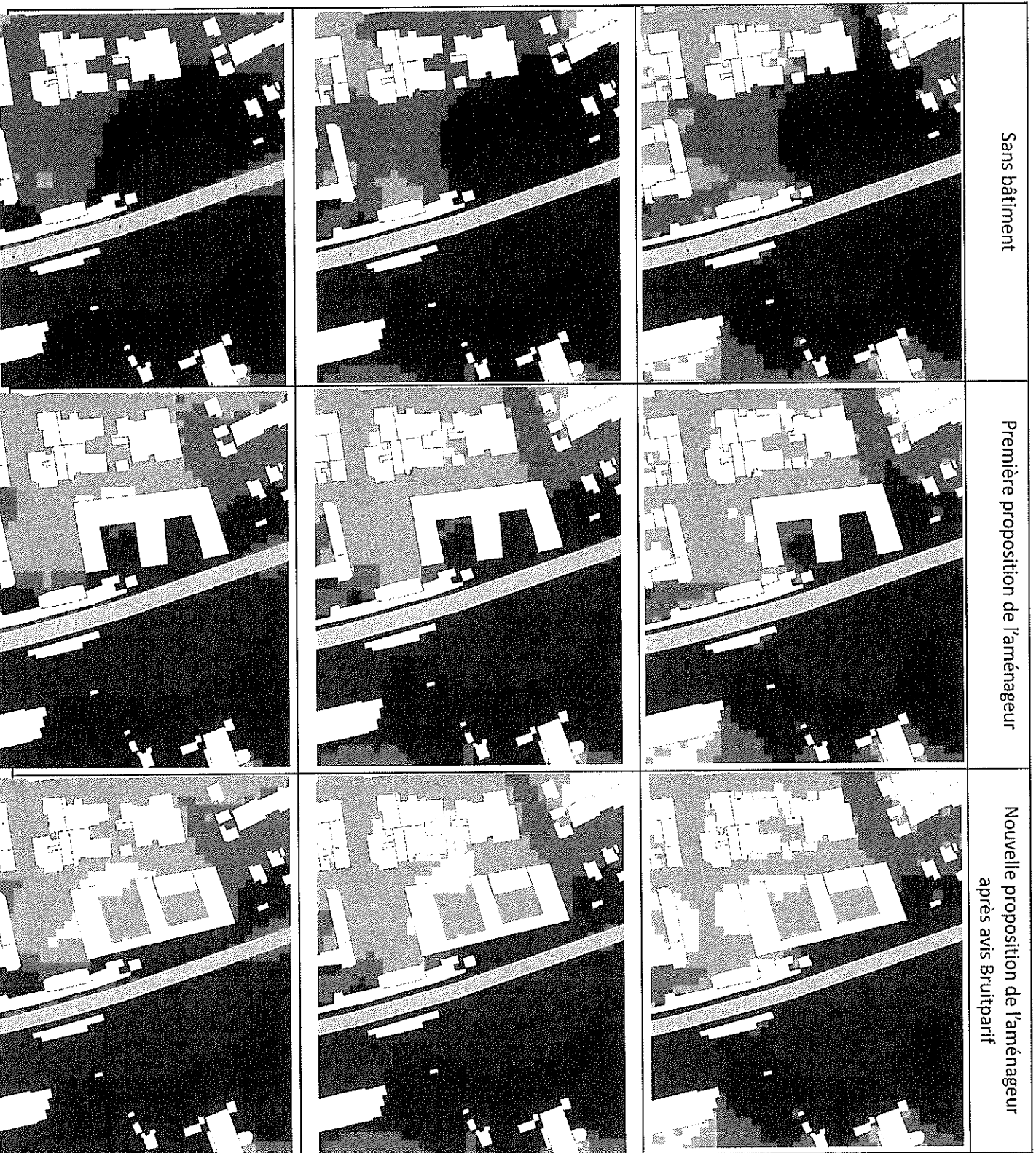
**TRAVAIL SUR LA RESILIENCE AU BRUIT DES  
IMMEUBLES IMPLANTES LE LONG DES VOIES  
FERREES REALISE PAR BRUITPARIF**



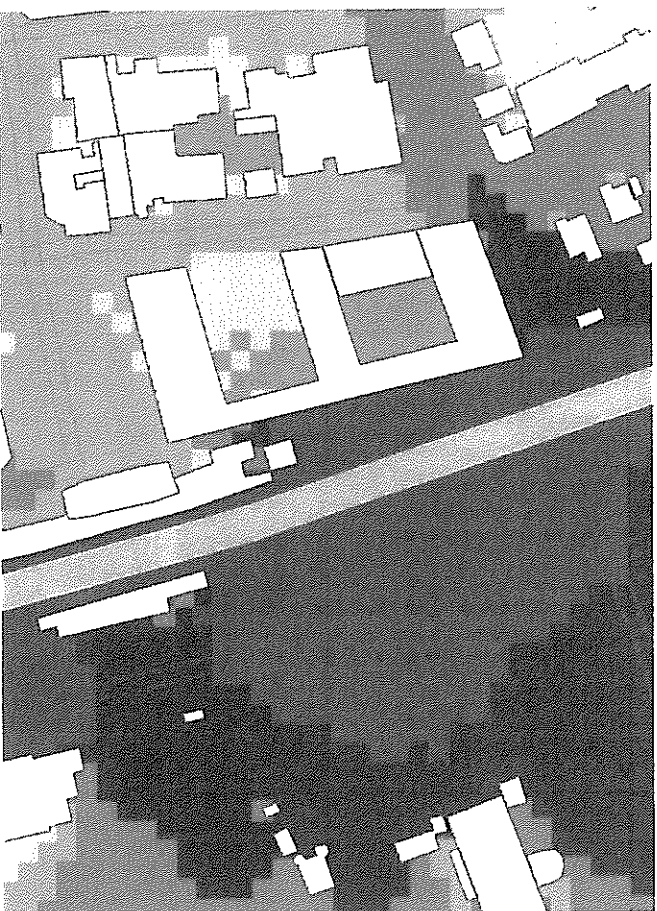


BRUITPARIF

TRAVAIL SUR LA RÉSILIENCE AU BRUIT DES IMMEUBLES LE LONG DES VOIES FERRÉES – Place de la gare Villeneuve-le-Roi



Sans traitement acoustique particulier des  
façades du bâtiment



Avec traitement acoustique des façades du  
bâtiment (augmentation du coefficient  
d'absorption)

