

**Commune de Villeneuve-le-Roi  
( Val - de - Marne )**

**ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE**  
**du lundi 19 août 2024 au mercredi 18 septembre 2024 inclus**  
**Relative au Projet de**  
**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la Commune de Villeneuve-le-Roi**



Vue ancienne sur la commune de Villeneuve-le-Roi

**DOCUMENT 1 : RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

ET A LA SUITE

**DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

**DOCUMENT 3 : ANNEXES**

**DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES**

**JACKY HAZAN**  
**COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

**A NOGENT-SUR-MARNE**  
**LE 18 OCTOBRE 2024**



## **PRESENTATION**

**Ce rapport d'enquête comprend 4 documents :**

### **DOCUMENT 1 : RAPPORT du commissaire enquêteur**

**CHAPITRE 1 : GENERALITES**

**CHAPITRE 2 : ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

**CHAPITRE 3 : ANALYSE DES AVIS EMIS ET DES OBSERVATIONS**

**CHAPITRE 4 : EXAMEN et APPRECIATIONS du COMMISSAIRE ENQUETEUR  
SUR LE PROJET**

### **DOCUMENT 2 : CONCLUSIONS ET AVIS du commissaire enquêteur**

(les documents 1 et 2 bien que séparés, sont reliés à la suite l'un de l'autre).

### **DOCUMENT 3 / ANNEXES**

document séparé : Les annexes font partie intégrante du rapport .

### **DOCUMENT 4 : PIECES JOINTES**

document séparé : Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête

# SOMMAIRE

<i>1 Présentation de l'enquête :</i>	13
<i>1.1 Préambule et objet de l'enquête :</i>	13
<i>1.2.2 Plan de situation générale :</i>	15
<i>1.2.3 Situation locale :</i>	15
<i>12.4 La commune de Villeneuve-le-Roi dans l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre :</i>	16
<i>1.2.6 : Etendue du projet actuellement présenté:</i>	19
➤ Les risques de transport de matières dangereuses, liés aux transports routiers, ferrés, fluviaux ( d'hydrocarbures par péniches sur la Seine) ou à des canalisations	20
• (des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz se trouvant au sud-est de la commune	20
• une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société TRAPIL se trouvant à l'est de la commune et traversant la commune du nord au sud.	20
• une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société SMCA se trouvant au sud-ouest de la commune dans l'enceinte de l'aéroport d'Orly.	20
➤ :les risques d'exposition à l'amiante, au plomb, à la fêrule ( termites)	20
<i>1.2.8 Desserte de la commune de Villeneuve-le-Roi :</i>	21
<i>1.2.8.1 : par le réseau autoroutier et départemental :</i>	21
<i>Organisation de la voirie de Villeneuve-le-Roi</i>	22
• <i>De la gare de Villeneuve-le-Roi ( RER C ) et du RER D à proximité:</i>	22
<i>1.3.3 : Désignation du commissaire enquêteur :</i>	31
<i>1.4.2 sur les grandes caractéristiques du projet :</i>	33
<i>1.5 les acteurs du projet :</i>	33
<i>1.5.1 l'autorité organisatrice de l'enquête et Maître d'ouvrage ( M.O.) :</i>	33
<i>1.5.2 les acteurs de la commune:</i>	33
<i>1.5.3 Pour la conception du dossier d'élaboration du PLU :zsazsza</i>	34
<i>1.6 Composition du dossier mis à la disposition du public :</i>	34
<i>Les Annexes du PLU</i>	34
<i>SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE</i>	34
<b>ANNEXES SANITAIRES</b>	<b>36</b>
<i>ANNEXES A TITRE INFORMATIF</i>	37
<i>1.7 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur :</i>	38
<i>2.1.1 Les affichages légaux :</i>	40
<i>2.1.2.2 Les emplacements suivants de l'enquête de 2022 n'ont pas été équipés</i>	40
<i>2.1.4 Certificat d'affichage initial :</i>	41
<i>2.1.5 le certificat d'affichage après la fin de l'enquête :</i>	41
<i>2.2.5 Avis des PPA :</i>	45
<i>2.4.1 La réunion de présentation :</i>	46
<i>2.4.2 Autres entretiens :</i>	46
<i>2.8 réunion publique :</i>	48
<i>2.9 Remise du Procès Verbal de synthèse</i>	48
<i>2.10 mémoire en réponse :</i>	49
<i>2.11 Réunion de Synthèse :</i>	49
<i>3 Analyse des observations et/ou courriers recueillis</i>	51
<i>3.0 Remarques préliminaires :</i>	51
<i>3.1.1 Avis de la DRIEAT</i>	51
<i>3.1.2 Avis de la DGAC</i>	61



3.1.3 Avis CD 94 du Département du Val-de-Marne ( CD 94) .....	61
3.1.4 Avis du SEDIF( Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.....	63
3.1.5 Avis UDAP 94 (Direction Régionale des Affaires culturelles d'Ile-de-France) .....	65
3.1.6 Avis SNCF.....	66
Réponses du Maître d'ouvrage .....	66
3.1.7 Avis GRT Gaz.....	66
3.1.8 Avis de la CCI.....	67

**ENFIN, POUR TENIR COMPTE DE LA REDUCTION DU PERIMETRE DU PAPAG, LE ZONAGE A ETE ADAPTE. .... 68**

3.1.9 Avis de Villeneuve-Saint-Georges.....	69
3.2 Récapitulatif des observations écrites du public recueillies aux registres papier <b>et/ou</b> reçues par courriel ou par courrier recommandé avec AR.....	69
3.2.2 Observation n° 2 de M. Cécilien TRAUCHESSEC : .....	70
3.2.3 Observation n°3 de M. CATROU pour la SA MERLET .....	71
3.2.4 Observation n°4 de M. Bilgin SEN pour la SCI ICA 94.....	72

**POUR TOUTES CES RAISONS, LA COLLECTIVITE MAINTIENDRA « L'ESPACE PAYSAGER A PRESERVER »SUR CETTE PARCELLE..... 79**

3.2.5 Observation n°5 de M. Eric DOUCELANCE : .....	80
3.2.6 Observation n°6 de M.Magdi AHMADOU pour la Société MIMI POULE : .....	83
3.2.7 Observation n°7 de M. Sen Bilgin ( SCI ICA 94) situé au 40 rue Paul Bert : .....	84
3.2.8 Observation n°8 d'une habitante de la rue Paul Bert .....	86
3.2.9 Observation n°9 de M. Simon J.M. : .....	87
3.2.10 Observation n°10 de Me Corinne LEPAGE pour MM Marc GOGAT et Abdelaziz SAGHIR.....	90
et Victor VAZ.....	90
3.2.11 Observation n°11 de Mme Sandrine LEDIEU.....	116
3.2.12 Observation n°12 des riverains de la rue Paul Bert : .....	117
3.2.13 Observation n°13 anonyme : .....	118
3.2.16 Observation n°16 de M.Laurent DESPIERRES.....	119
3.2.17 Observation n°17 de M. Samuel NHEK et Sandra GUILBERT : .....	120
3.2.17 Observation n° 18 de M. Claude CARSAC.....	121
3.2.19 Observation n°19 de Mme Colette ROUSSET.....	122
3.2.20 Observation n°20 de M. MADA.....	123
: .....	123
: .....	125
3.2.23 Observation n°23 de Mme Patricia BOULAUD.....	125
3.2.24 Observation n°24 de M. Patrick OLLIER.....	126
3.2.26 Observation n°26 de Mme Katy WAGNER.....	128
3.2.27 Observation n°27 de Mme ARCHE PAQUERETTE.....	129

**3.2.19 OBSERVATION N°28 COLLECTIVE :..... 129**

3.2.28 Observation n°28 collective : .....	131
3.2.29 Observation n°29 de Alpha Amadou Diallo .....	131
3.2.30 Observation n°30 de M. Patrick HERBIN : .....	132
3.2.31 Observation n°31 de Mme Elodie THOURY : .....	132
3.2.33 Observation n°33 de Mme MAKOVEITCHOU Sophie, épouse THOURY.....	133
3.2.34 Observation n°34 de M. Alexandr HAYRAPETYAN : .....	134

<i>Elle conteste, par ailleurs, la présentation faite dans l'observation n°4 pour</i>	<i>la SCI ICA</i>
94.....	135
3.2.36 ( reprise et suite de l'observation des riverains de la rue Paul Bert ).....	135
3.2.37 dito .....	135
3.2.38 Observations Nos 38 et 39 de M. Arnaud SOULIER pour la Société OCELIAN.....	136
3.2.40 Observation n°40 de Me François BRAUD, ATMOS Avocats, pour la Société PAPREC	
.....	138
3.2.41 Observation n°41 de ATMOS Avocats.....	139
3.2.42 Observation n°42 de Mme Mélanie CHAMY.....	146
3.2.43 Observation n° 43 d'un riverain des quais de Seine .....	147
3.2.44 Observation n°44 de M.Maxime GAILLARD pour VEOLIA .....	148
3.2.46 Observation n°46 des riverains de la rue Paul Bert.....	154
3.2.47 Obsrvation n°47 de M. Manuel MERLINO .....	156
3.2.50 Observation n°50 de M. COGAT.....	161
3.2.51 Observation n°51 de Mme carine BONNET.....	162
3.2.52 Observation n°52 de Mme Kristell NIASME, Conseillère départementale de Villeneuve-	
Saint-Georges .....	162
3.2.53 Observation n°53 de M. Maxime GAILLARD pour VEOLIA.....	165
3.2.54 Observation n°54 de Mme Vickie ABLASOU pour Linkcity.....	167
3.2.55 Observationn°55 de M. Patrick HERBIN .....	168
3.2.56 Observation n°56 de Mme Vickie ABLASSOU et M. Sacha GUENOUN.....	168
3.2.57 Observation n° 57 des riverains de la rue Paul Bert.....	170
3.2.59 Observation n°59 de M. Marc RICHOMME.....	171
3.2.60 Observation n°60 de M. SEN BILGEN.....	173
3.2.61 Observation n°61 de M. LE MEUR Président de l'association des entreprises du port.	174
3.2.61 Observation n°62 de Mme Camille GARDIE .....	174
3.2.63 Observation n°63 de M. Florian CAILLETEAU responsable de la MRVM société	
d'exploitation de Matériaux Routiers du Val de Marne .....	175
3.2.64 Observation n°64 de M. Eric CHALAUX .....	180
3.4 questions du commissaire enquêteur : .....	184
4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet	
d'élaboration du PLU de Villeneuve-le-Roi .....	186
4.1 Préambule : .....	186
4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet : .....	186
4.3 Analyse des divers documents : .....	186
4.3.1 Sur le Rapport de présentation du Projet , Pièce No 1 :du dossier.....	186
4.3.2 Sur le Rapport de présentation du Projet , Pièce No Ibis :du dossier .....	187
4.3.3 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD).....	187
4.3.5 Plans de zonage : .....	188
4.3.6 Sur le règlement proprement dit , pièce 5 du dossier .....	188
Il comporte 178 pages de Règlement proprement dit et 98 pages d'un Règlement décliné en	
Règlement RLPI ( Règlement Local de Publicité Intercommunal).....	188
Ces textes sont utilement complétés d'illustrations, cartes, photos et tableaux.divers. ....	189
4.3.7 sur les annexes .....	189
4.4 Sur les textes dits supérieurs.....	189
• Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (P.D.U.I.D.F.), approuvé le	
19 décembre 2014, qui, définit les principes permettant d'organiser les déplacements de	
personnes, de transport des marchandises, la circulation, le stationnement. ....	190
• Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie	
(S.D.A.G.E), arrêté par le préfet le 1er décembre 2015 et publié au J.O du 20/12/2015. ....	190

<i>4.5 sur la concertation et les PPA :</i> .....	191
<i>4.6.2 sur les risques divers</i> .....	191
<i>4.6.2.1 Le risque inondation :</i> .....	191
<i>4.6.2.2 Le Plan de Prévention des Risques Technologiques</i> .....	192
<i>CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE ENQUETEUR</i> .....	197
<i>RECOMMANDATIONS</i> .....	199

# ANNEXES

( Les annexes font partie intégrante du rapport )

## Elles font l'objet du Document 3

**Annexe 1 :** Procès verbal de Synthèse et synthèse des observations ;

**Annexe 2 :** Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, version papier

**Annexe 3 :** Lettre type de consultation des PPA ;

**Annexes 4 :**

**Annexe 4a** Note concernant une erreur matérielle sur la carte de l'OAP Trame Verte et Bleue

**Annexe 4b** Note concernant une erreur matérielle sur la carte de l'OAP Centre Ville

**Annexe 5 :** Plan de la commune

**Annexes 6 :** Extraits de plans cadastraux en appui des observations en faisant référence

- 6 a parcelle AD 447
- 6 b parcelle AE 303
- 6 c parcelles AN 212-214
- 6 d parcelle AO 104
- 6 e parcelle AO 105
- 6 f parcelle AO 130
- 6g parcelles AW 248-249

## PIECES JOINTES

( Les pièces jointes ne sont destinées qu'à l'autorité organisatrice de l'enquête)

### Elles font l'objet du Document 4

- Pièce 1** Décision N° E 24000039/77 du 10 juin 2024, de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Melun désignant :M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique relative à l'élaboration du **Plan Local d'Urbanisme ( PLU) de la Commune de Villeneuve-le-Roi (94290)**.
- Pièce 2** : Arrêté No A 2024-927 du 24 juin 2024 de M. le Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre
- Pièce 3a** Délibération du conseil municipal du 7 décembre 2023, concernant le PADD.
- Pièce 3b** Délibération du Conseil municipal de Villeneuve-le-Roi n°2021-04-301 en date du 15 mars 2024, autorisant l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre à tirer le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant la révision du POS et l'établissement du PLU.
- Pièce 4** : Séance ordinaire du Conseil territorial du 2 avril 2024,délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2024-04-02\_3536 arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi tel qu'annexé à la présente délibération;
- Pièce 5** : Plan de zonage du PLU en format A3
- Pièce 6** : Avis d'enquête en format A4
- Pièce 7** : Photo de l'affiche sur le panneau administratif
- Pièce 8** : Photocopie de la première parution avant le début de l'enquête dans« Le Parisien édition 77» du jeudi 1<sup>er</sup> août 2024
- Pièce 9** : Photocopie de la première parution avant le début de l'enquête Dans « les Echos » du jeudi 1<sup>er</sup> août 2024.
- Pièce 10** : Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête dans « Le Parisien édition 77 » du mardi 20 août 2024
- Pièce 11** : Photocopie de la seconde parution après le début de l'enquête dans « les Echos » du mardi 20 août 2024
- Pièce 12** : Certificat d'affichage du Maire de Villeneuve-le-Roi du 13 août 2024
- Pièce 13** : Extraits de la revue municipale « Villeneuve-le-Roi Magazine » n° 194 de juillet-août 2024.

**Pièce 14 :** Extraits de la revue municipale « Villeneuve-le-Roi Magazine » n°195 de septembre 2024

**Pièce 15 :** Certificat d'affichage du 18 septembre 2024



Glossaire : Abréviations et acronymes utilisés par le commissaire enquêteur dans ce rapport :

<b>AE :</b>	<b>Autorité Environnementale (voir MRAe : Mission Régionale d’Autorité</b>
<b>AOE :</b>	<b>Autorité Organisatrice de l’Enquête</b>
<b>CE :</b>	<b>Commissaire enquêteur</b>
<b>EBC :</b>	<b>Espace Boisé Classé.</b>
<b>ENS :</b>	<b>Espace Naturel Sensible</b>
<b>EPCI :</b>	<b>Etablissement Public de Coopération Intercommunale</b>
<b>EPT GOSB</b>	<b>Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (ou T12)</b>
<b>EVP :</b>	<b>Espace Vert Protégé.</b>
<b>IFM:</b>	<b>Ile-de-France Mobilités :</b>
<b>LLS :</b>	<b>Logements Locatifs Sociaux</b>
<b>MAPTAM :</b>	<b>Modernisation de l’Action Publique Territoriale et Affirmation des Métropoles.</b>
<b>MRAe :</b>	<b>Mission Régionale d’Autorité environnementale :</b>
<b>OAP :</b>	<b>Orientations d’Aménagement et de Programmation</b>
<b>PADD :</b>	<b>Plan d’Aménagement et de Développement Durable</b>
<b>PAPAG :</b>	<b>Périmètre d’Attente de Projet d’Aménagement Global</b>
<b>PCET :</b>	<b>Plan Climat Energie Territorial</b>
<b>PDU :</b>	<b>Plan de Déplacement Urbain Ile de France :</b>
<b>PDUIF</b>	<b>Plan de Déplacements Urbain d’ Ile de France</b>
<b>PLD :</b>	<b>Plan Local de Déplacement de la Région Melunaise ( en cours d’élaboration)</b>
<b>PLU :</b>	<b>Plan Local d’Urbanisme</b>
<b>PMR :</b>	<b>Personnes à Mobilité Réduite</b>
<b>PPA :</b>	<b>Personne Publique Associée</b>
<b>PPC :</b>	<b>Personne Publique Consultée</b>
<b>PPR :</b>	<b>Plan de Prévention des Risques</b>
<b>PPRT :</b>	<b>Plan de Prévention des Risques Technologiques</b>
<b>PVS :</b>	<b>Procès Verbal de Synthèse</b>
<b>RD :</b>	<b>Route Départementale</b>
<b>RP :</b>	<b>Rapport de Présentation.</b>
<b>SAGE :</b>	<b>Schéma d’Aménagement et de Gestion des</b>
<b>SCoT :</b>	<b>Schéma de Cohérence Territoriale</b>
<b>SDAGE :</b>	<b>SDAGE 2016-2021 du bassin de la Seine et cours d’eau côtiers normands</b>
<b>SDRIF</b>	<b>Schéma Directeur de la Région Ile-de-France</b>
<b>SNPN :</b>	<b>Société Nationale de Protection de la Nature</b>
<b>SRCAE :</b>	<b>Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie</b>
<b>SUP :</b>	<b>Servitude d’Utilité Publique</b>
<b>TVB :</b>	<b>Trame Verte et Bleue</b>
<b>ZNIEFF :</b>	<b>Zone Naturelle d’intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique.</b>
<b>ZPS :</b>	<b>Zone de Protection Spéciale</b>

# **CHAPITRE 1**

## **Présentation de l'enquête**



## 1 Présentation de l'enquête :

### 1.1 Préambule et objet de l'enquête :

La commune de Villeneuve-le-Roi,# dans le département du Val-de-Marne, en région Ile-de-France, est située 15 km environ au sud--est de Paris ( cf plan de situation ci-après).

Villeneuve-le-Roi est l'une des 24 communes de

**l'Etablissement Public territorial Grand-Orly Seine Bièvre** (ou **EPT GOSB** créé par décret du 11 décembre 2015

Le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi, avait été approuvé le 26 septembre 2017.parr délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.( En effet, cet EPT, est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme conformément à l'article L.153-7 du code de l'urbanisme).

Avant ce PLU, la commune gérait un POS

Lors de l'élaboration de ce PLU 2017, un examen au cas par cas de l'évaluation environnementale avait été réalisé se traduisant par une dispense d'évaluation environnementale par courrier n°94-002-2014 du 18 septembre 2014

Le Tribunal administratif de Melun en date du 15 décembre 2020 a cependant décidé d'annuler ce PLU en raison de deux vices de procédure dont l'absence d'évaluation environnementale.

La Cour administrative d'Appel de Paris, dans son arrêt du 16 décembre 2021, a retenu le moyen tiré de l'absence d'évaluation environnementale ( dans la mesure-selon la cour- où « *elle(l'AE) a commis une erreur manifeste d'appréciation en considérant que le PLU n'était pas susceptible d'avoir des conséquences notables sur l'environnement* ») mais fait néanmoins application des dispositions de l'article L.600-9 du code de l'urbanisme afin de permettre la régularisation de ce vice dans un délai de 9 mois à compter de la notification de l'arrêt.(16 /12/2021).

. Ainsi, privée de PLU, , c'est le RNU ( Règlement National d'Urbanisme).qui a et régi(t) la ville en matière d'urbanisme.

La Ville de Villeneuve-le-Roi et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ont et donc repris ensemble la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi

*# Au XIX<sup>e</sup> siècle, des moines défricheurs s'installent sur le site particulièrement boisé et créent le village appelé **Villa Nova***

*Villa nova en 1113 devient Villa nova quæ dicitur Regis en 1140 puis apud Villam Novam en 1197, et Villanova regis en 1238, enfin : **Villeneuve le Roy** au XVII<sup>e</sup> siècle*

### 1.2 Présentation de la commune :

#### 1.2.1 La commune de Villeneuve-le-Roi

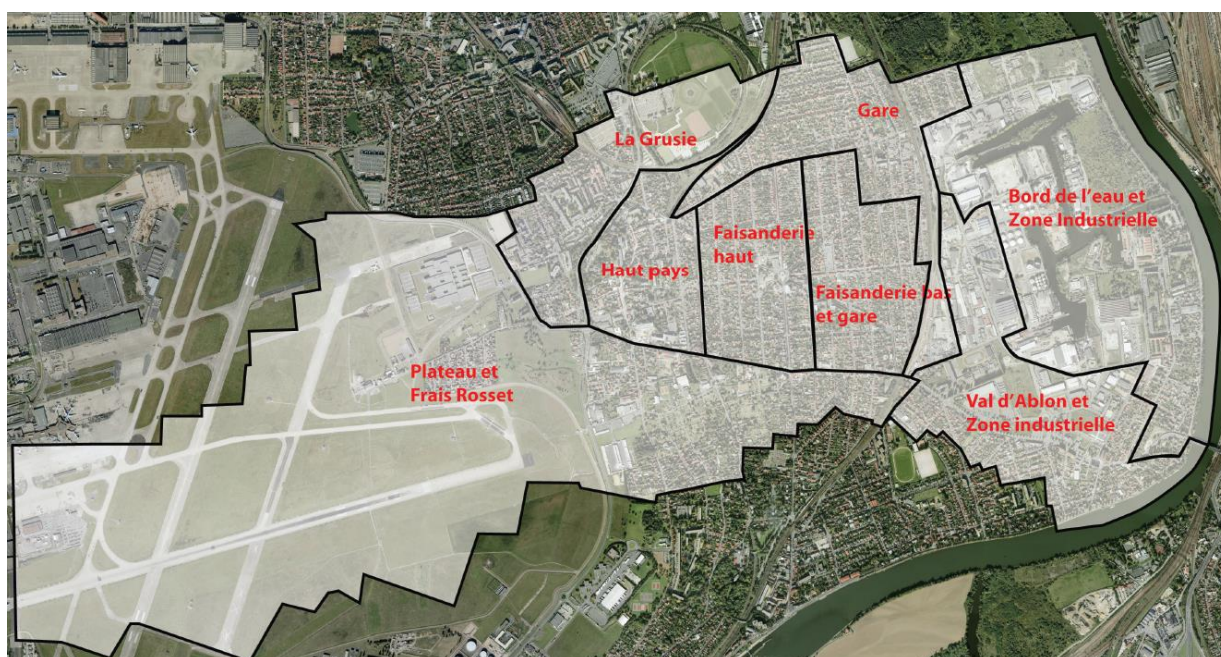
Bordée par la Seine à l'est et par l'aéroport d'Orly à l'ouest, comme le montre le plan de situation ci-dessous, elle comptait 20 732 habitant(e) s en 2015 (Villeneuvois(es), puis 21679 habitant(e)s en 2019 , la commune essentiellement pavillonnaire, est contrainte :

- par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome d'Orly (PEB) dont les plateformes sont situées à l'ouest ;

- par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Marne et de la Seine (PPRI) ;
- Par le Plan de Prévention des Risques Technologiques sur le Site SEVESO II (PPRT)....

La commune présente 8 quartiers :

- La Grusie, qui comprend les emprises de l'aéroport d'Orly et la partie centrale sud du territoire
- Le Plateau et Frais Rosset
- Le Haut Pays
- La Faisanderie Haut
- La Faisanderie Bas et la Gare
- La Gare
- Le Val d'Ablon et zone Industrielle
- Le Bord de l'eau et la Zone Industrielle.



**Représentation des quartiers**

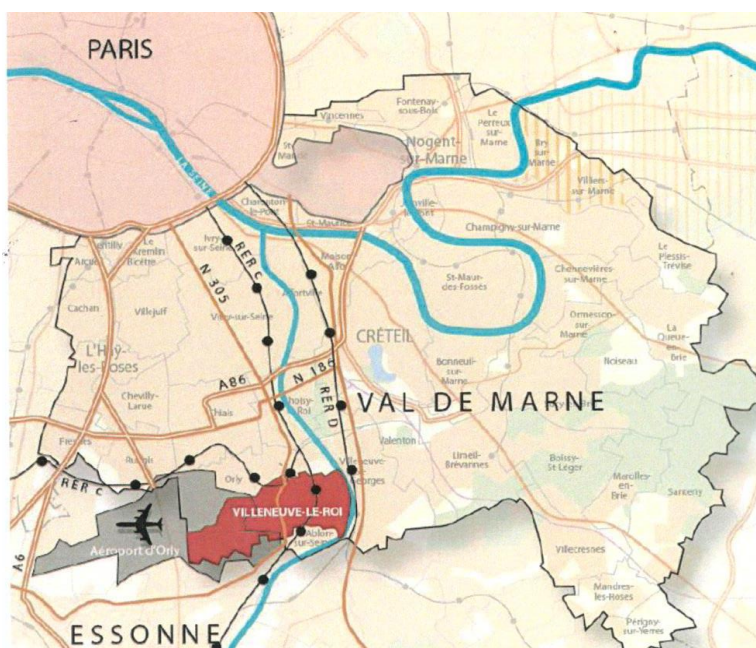


1.2.2 Plan de situation générale :



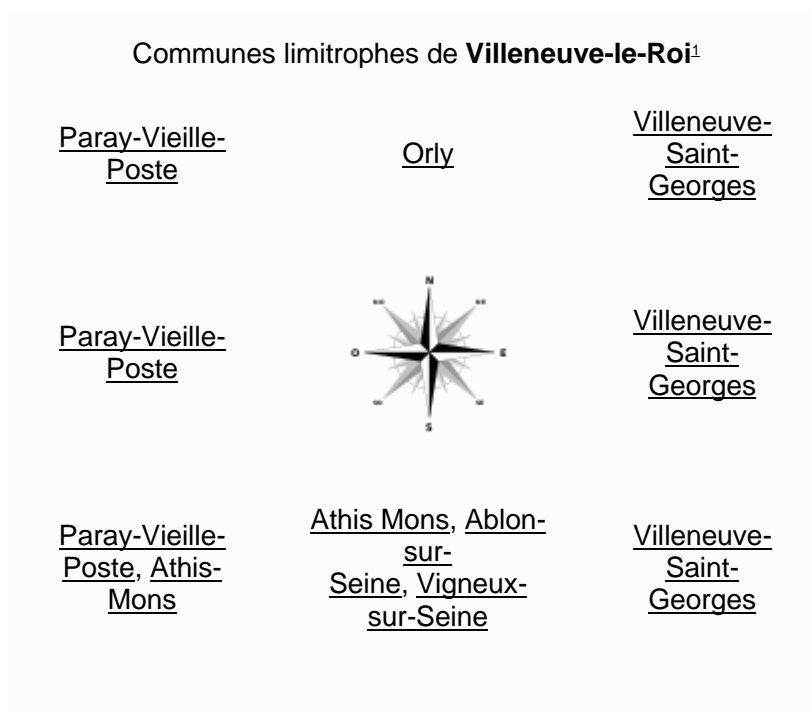
Plan général de situation

1.2.3 Situation locale :



La commune est entourée :

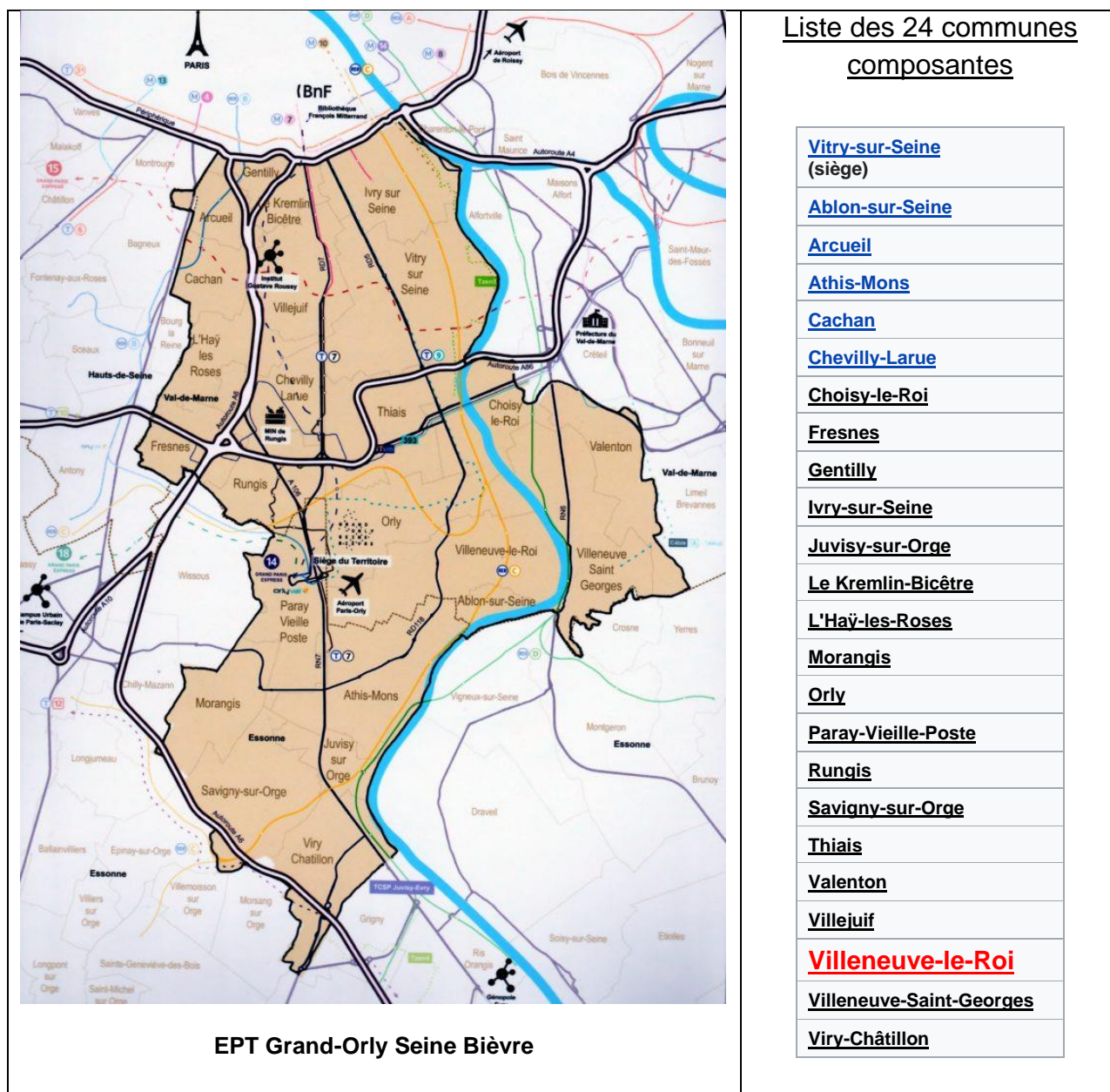
- au nord par la commune d'Orly
- au nord ouest et à l'ouest, par la commune de Paray Vieille Poste
- au sud ouest par les communes de Paray Vieille Poste et Athis Mons
- à l'est, au nord est et au sud est par la commune de Villeneuve Saint-Georges



#### 12.4 La commune de Villeneuve-le-Roi dans l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre :

Dans le contexte de la Métropole du Grand Paris qui a été créée le 1er janvier 2016, à la suite des lois du 3 juin 2010 relatives au Grand Paris, et celle du 27 janvier 2014 sur la modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM), et complétée par la loi NOTRe du 7 août 2015, la commune a intégré l' **Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre**.





Cet EPT comporte 24 communes sur deux départements ; le Val-de-Marne et l'Essonne comme le montrent le plan et la liste des communes constituantes ci-dessus..

Le siège social de l' EPT **Grand-Orly Seine Bièvre** est :

Bâtiment Askia - 11 avenue Henri Farman:

Le siège juridique de l'établissement est à Vitry-sur-Seine, 2 avenue Youri-Gagarine

BP748 - 94 398 ORLY AEROGARE Cedex

L'établissement public territorial exerce les compétences qui lui sont assignées par la loi, et qui relèvent essentiellement de la politique de la ville, de la construction et de la gestion d'équipements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs d'intérêt territorial, de l'assainissement et de l'eau, de la gestion des déchets ménagers et assimilé et de l'action sociale d'intérêt territorial

Il a également la charge d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) qui reste à venir.

La commune adhère à plusieurs structures intercommunales, aux compétences diverses, et couvrant des périmètres différents et variés :

- le Syndicat d'Etudes du Pôle d'Orly-Rungis (SIEPOR), créé le 23 janvier 2004
- l'Établissement Public d'Aménagement Orly-Rungis-Seine-Amont (EPA-ORSA), créé par le décret du 10 mai 2007.  
( ces deux structures s'inscrivant dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Rungis-Seine-Amont, Villeneuve-le-Roi ).
- Le Syndicat mixte intercommunal pour l'Assainissement et la Gestion des Eaux du bassin versant de l'Yerres (SyAGE.)
- Le Syndicat Intercommunal d'Élimination et Valorisation des Déchets (S.I.E.V.D), situé en plein M.I.N. de Rungis qui traite les déchets de 10 communes ;
- Le Syndicat Intercommunal de la Périphérie de Paris pour l'Électricité et les Réseaux de Communication (S.I.P.P.E.R.E.C.) ;
- Le Syndicat Intercommunal pour l'Équipement Hospitalier du sud-est de la Région Parisienne.
- Le Syndicat Intercommunal pour l'Informatique et ses Outils (SICIO),

#### 1.2.5 Origine et évolution de l'élaboration du PLU de Villeneuve-le-Roi

Le POS ( Plan d'occupation des Sols) a été approuvé le 9 février 1989 : Il a été suivi de 6 modifications successives, approuvées par décisions du conseil municipal :

- 🚧 modification n°1 : 5 février 1998
- 🚧 modification n°2 : 21 décembre 2000
- 🚧 modification n°3 : 30 juin 2005
- 🚧 modification n°4 : 27 septembre 2007
- 🚧 modification n°5 : 2 juin 2010
- 🚧 le 10 septembre 2010 prescription par le conseil municipal de la révision totale du POS et de l'élaboration du PLU.
- 🚧 Par ailleurs : une modification n°6 est intervenue le 29 novembre 2011
- 🚧 le 26 septembre 2017 l'élaboration du PLU a été approuvée par le Conseil territorial mais annulée par le TA de Melun le 15 décembre 2020 notamment pour absence d'évaluation environnementale. Par ailleurs, la Cour administrative d'appel avait donné un délai de 9 mois de régularisation ; ce délai n'ayant pas été respecté , la délibération de l'EPT du 26 septembre 2017 a été annulée.

[ Au regard du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation des PLU, la collectivité n'avait pas d'obligation d'en respecter l'article 12, l'élaboration ayant été engagée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016 ( lancée en 2010)].

Ainsi contrainte, la commune a été régie par le RNU ( Règlement National d'Urbanisme).

## 1.2.6 : Etendue du projet actuellement présenté:

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune Villeneuve-le-Roi porte sur la totalité de la commune, qui devra comme indiqué à l'article 2 de l'arrêté du 24 juin 2024 :

- Remailler le territoire et renouveler les zones d'habitat notamment par la création de nouveaux quartiers et la requalification des quartiers existants ;
- Permettre une urbanisation cohérente des secteurs d'habitat individuel dans un souci de préservation de la qualité architecturale et de l'environnement ;
- Favoriser l'emploi au niveau local en contribuant au maintien des activités existantes et à leur redynamisation ;
- Améliorer la gestion des déplacements ( meilleure desserte en transports en commun en renforçant les liaisons est-ouest, les accès aux gares et les circulations douces) ;
- Requalifier les équipements publics en fonction des besoins de la population.
- La modification d'un emplacement réservé ;

Les contraintes ::

Comme indiqué au § 1.2.1 la commune est concernée :

- Par le PEB ( Plan d'Exposition au Bruit)

Ce Plan a été approuvé par arrêté inter préfectoral du 21 décembre 2012

Le rapport de présentation indique que le PLU définit 3 zones de classement imposant différents niveaux de contraintes pour les constructions notamment d'habitations :

- Zones A et B portant interdiction de construction de logements ( ou extensions) « entraînant une augmentation de la capacité d'accueil » ;
- Zone C : dans cette zone l'augmentation de la capacité d'accueil est acceptée sous certaines conditions.

Cependant, la DRIEAT -consultée en qualité de PPA- a fait observer ( comme il apparaît au chapitre 3 , § 3.2.1 ) que « le PEB d'Orly ne définit pas de zone C mais une ex-zone C. » et 4 zones A, B, C et D , ce qui revient à préciser que : « dans le périmètre défini par la zone C en vigueur au 20 février 2009 (à savoir celle du PEB de 1975), les restrictions à l'urbanisation inhérentes à une zone C continuent de s'appliquer sur la base de l'ancienne zone C du PEB de 1975. Par contre, il est possible d'y autoriser, dans des secteurs de renouvellement urbain, une augmentation du nombre de logements et de la population, dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative prise dans les mêmes formes ».

- Par des Plans de Prévention de Risques Naturels :

 Le PPRI : Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Il est développé au chapitre 4 ( § 4.8 )

Le PLU projeté se réfère à un PPRI de la Seine qui avait été approuvé le 12 novembre 2007 définissant 5 zones ;

Pour autant , celui en vigueur résulte de l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2023

✚ Le PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques :

Certains établissements industriels ou autres exercent une activité qui peut entraîner un danger ou des nuisances pour le voisinage ou l'environnement.

Prescrit par l'Etat, il concerne à l'Est de la commune, le dépôt d'hydrocarbures de la SPVN ( Société Pétrolière du Val-de-Marne), classé site SEVESO II ( seuil haut) par arrêté ministériel du 10 mai 2000.

On note 3 autres sites recensés sur la commune de Villeneuve-le-Roi :  
( la Société FACOM, TOTAL-Relais de la Surette, TOTAL Lubrifiants).

Une base de données nationales BASIAS (Base de Données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service) fait un inventaire des sites industriels et activités spéciales en cours d'exploitation ou ayant existé. Les principaux objectifs de cet inventaire sont de recenser tous les sites susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,

[BASIAS est une base de données française diffusée publiquement depuis 1999. Elle rassemble les données issues des inventaires historiques régionaux \(IHR\) qui recensaient des sites ayant pu mettre en œuvre des substances polluantes pour les sols et les nappes en France<sup>1</sup>.](#)

[L'inscription d'un site dans Basias ne préjuge pas de la présence ou non d'une pollution des sols : les sites inscrits ne sont pas nécessairement pollués, mais les activités s'y étant déroulées ont pu donner lieu à la présence de polluants dans le sol et les eaux souterraines.](#)

[La base Basol 2 répertorie quant à elle les sites et sols pollués, ou potentiellement pollués, appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif](#)

Il convient d'y ajouter :

- Les risques de transport de matières dangereuses, liés aux transports routiers, ferrés, fluviaux ( d'hydrocarbures par péniches sur la Seine) ou à des canalisations

✚ (des canalisations de transport de gaz exploitées par la société GRTgaz se trouvant au sud-est de la commune.

✚ une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société TRAPIL se trouvant à l'est de la commune et traversant la commune du nord au sud.

✚ une canalisation d'hydrocarbures exploitée par la société SMCA se trouvant au sud-ouest de la commune dans l'enceinte de l'aéroport d'Orly.

- :les risques d'exposition à l'amiante, au plomb, à la fêrle ( termites)

Au total l'ensemble constitue beaucoup de contraintes pour la commune



### 1.2.7 Les objectifs de l'élaboration et les priorités de la commune:

Les objectifs prioritaires poursuivis à travers l'élaboration de ce PLU précisés au §1.2.6 supra , sont

- De préserver l'identité pavillonnaire de la commune en conservant l'esprit village et en sauvegardant les qualités patrimoniales de l'habitat villeneuvois ;
- De renforcer l'offre de soins et le commerce de proximité, en soutenant l'installation et les développements des professionnels de santé, et en requalifiant les quartiers commerçants ;
- De protéger l'environnement par :
  - la mise en œuvre du schéma directeur « Nature en Ville » ;
  - la végétalisation et la désimperméabilisation de l'espace public ;
  - le développement des mobilités actives.

Les éléments du dossier sont développés au chapitre 4 du présent rapport (§ 4.3 )

### 1.2.8 Desserte de la commune de Villeneuve-le-Roi :

#### 1.2.8.1 : par le réseau autoroutier et départemental :

La voirie de la commune s'organise hiérarchiquement en :

- Un réseau magistral et principal ( en rouge sur le plan ci-dessous): il s'agit de la départementale RD 5 ( ex RN 305) de direction nord-sud qui sépare la partie ouest de la partie urbaine à l'est et assure les principales liaisons notamment vers Paris ;
- Un réseau principal ( en orange) représenté par :
  - la départementale D 136 d'Orly au nord-ouest au sud-est à la Nationale 6 et portant les noms de Didier Daurat à l'ouest de la D 5, puis à l'est de cette D5, Cours de Verdun, rue de la République, avenue Le Foll,
- Un réseau secondaire ( en jaune)
  - les RD 266 et 249 assurant les liaisons avec Ablon et l'A86

Cet ensemble confère à Villeneuve-le-Roi une bonne accessibilité

Organisation de la voirie de Villeneuve-le-Roi.

VILLENEUVE-LE-ROI  
RÉSEAU ROUTIER



Organisation de la voirie de Villeneuve-le-Roi

1.2.8.2 : Par la voirie communale:

Elle concerne, au sud de la RD 136 essentiellement la desserte des zones urbanisées, tandis qu'au nord de cette RD elle s'organise pour former un réseau de voies plus ou moins parallèle

1.2.8.3 Les transports en commun

La commune bénéficie :

- De la gare de Villeneuve-le-Roi ( RER C ) et du RER D à proximité:
- De la gare « Pont de Rungis » à proximité , nouvelle station de la ligne 14 prolongée
- De lignes de bus permettant le rabattement sur les gares, le tramway T9 et les zones d'emploi, ce réseau de bus communaux suppléant aux zones de moindre influence des gares, on note :
  - La ligne le Centaure ( pour l'accès à la Gare RER) ;
  - La ligne du Bord de l'eau (entre le quartier du Bord de l'eau et la gare de Villeneuve-le-Roi) ;
  - La ligne la Licorne ( avec ses 23 arrêts) ;
  - La ligne n°3 ( Keolis) traverse Villeneuve-Saint-Georges, Ablon-sur-Seine, Villeneuve-le-Roi, Orly, Thiais et Choisy-le-Roi.

Dans les années à venir, Villeneuve-le-Roi bénéficiera de la création ou extensions de lignes de transport en commun, valorisant encore d'avantage l'accessibilité du territoire

#### 1.2.8.4 Le réseau de liaisons douces :

On observe des circulations douces piétonnes intercommunales dispersées, essentiellement dans la partie sud ouest de la commune comme le montre le petit extrait ci-dessous ; elles présentent le double inconvénient de n'être pas maillées et de subir le bruit de l'aéroports d'Orly i. Il existe cependant quelques « passages » permettant de couper à travers le tissu pavillonnaire et ses jardins familiaux (allée des noyers et passage Paul Barrou, près de la gare).

Le réseau se complète au fur et à mesure, notamment sur les bords de Seine (ligne Vélo Ile-de-France numéro 7).

Les pistes cyclables de la commune ne sont pas davantage maillées.

#### 1.2.8.6 sur l'hydrographie :

Le réseau hydrographique de la commune se compose de la seule Seine, sur 780 m environ, en bordure de la commune.

La darse de Villeneuve-le-Roi, port industriel et artificiel créé pour les besoins industriels au 19ème siècle, relie la zone industrielle à la Seine.

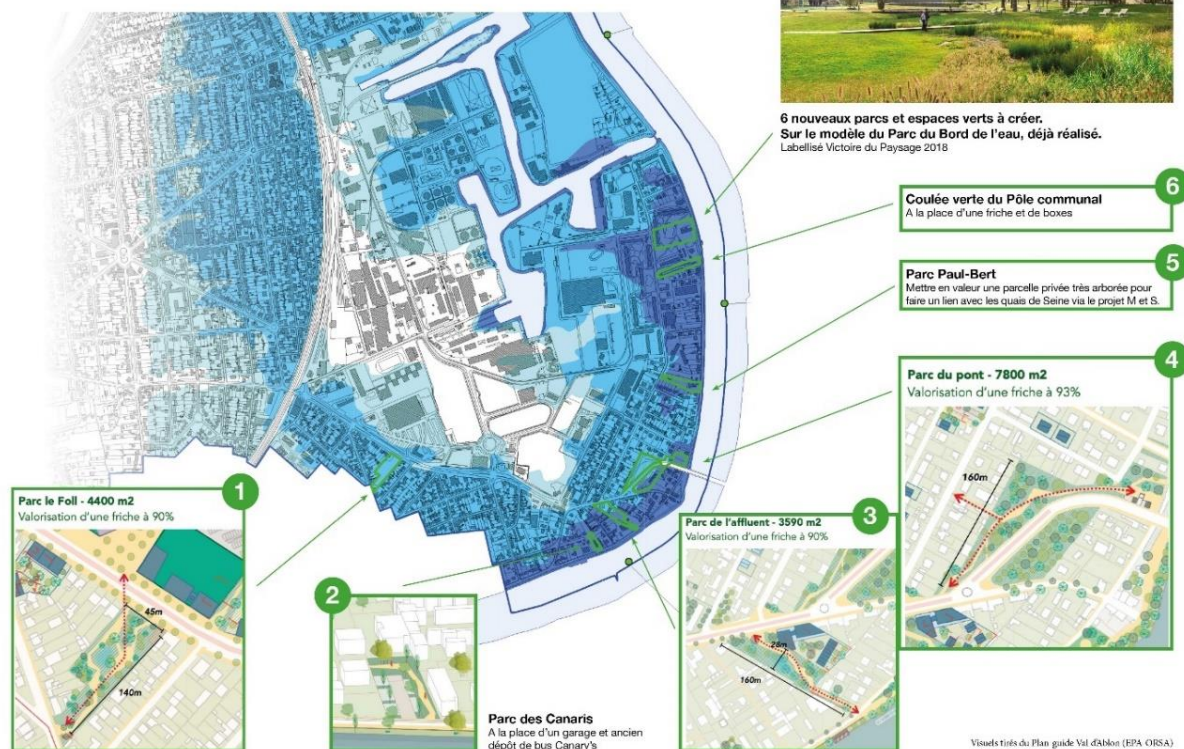
La commune fait partie du SAGE :

« Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés », approuvé le 11 juin 2013.

#### 1.2.8.7 Le Plan vert communal :

Le Schéma directeur Nature en Ville a été adopté par le conseil municipal le 9 juin 2023.

#### CRÉATION D'UN RÉSEAU DE 6 PARCS AU BORD DE L'EAU (renaturation et résilience)





#### 1.2.8.8 Les OAP :

On observe que les deux sites d'OAP la Grusie et la Carelle ont été abandonnés suite à l'avis de la MRAe et aux enjeux environnementaux présents.

Le dossier de PLU dans sa pièce 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente :

❖ Une OAP Thématique dite OAP Trame Verte et Bleue

Son enjeu est de constituer (ou reconstituer) un réseau écologique cohérent pour permettre aux espèces animales et végétales d'assurer leur survie.

Elle vise à préserver t/ou restaurer- d'une part- le réseau hydrographique lié à la présence de la Seine et de la Darse de Villeneuve-le-Roi ( port industriel), et d'autre part à faciliter la protection des zones humides.

Pour cette OAP représentée ci-dessous il convient de préciser qu'en cours d'enquête des erreurs matérielles ont été identifiées. Les oublis et/ou le mauvais positionnement de certains éléments de patrimoines paysagers ont fait l'objet d'une annexe ( cf annexe 4a )

L'ensemble sera repris dans le dossier d'approbation du PLU.

Il reste intéressant d'en matérialiser provisoirement l'impact en présentant à titre informatif – à la suite du plan représentant l'OAP telle que proposée à l'enquête – une représentation globale de l'OAP intégrant les rectifications ( Eléments mal positionnés dans l' OAP Trame Verte et Bleue).



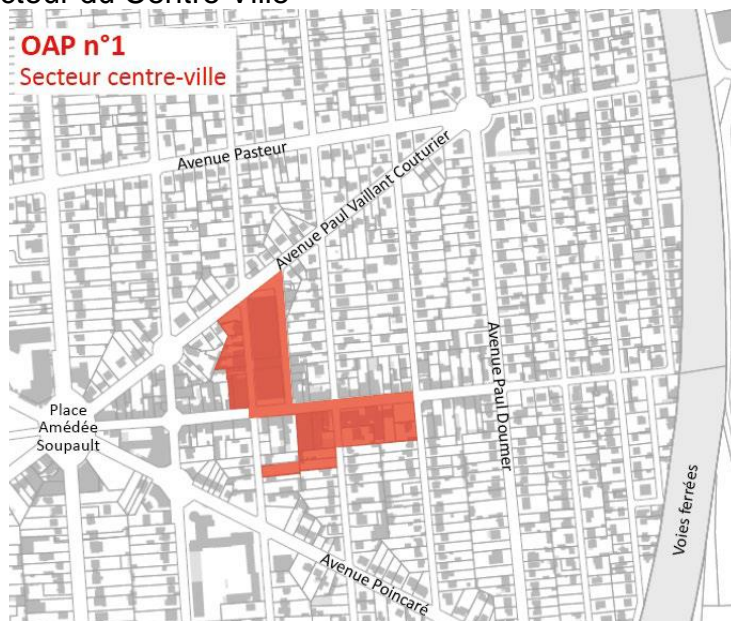
Représentation de l'OAP proposée à l'enquête



Eléments mal positionnés dans l' OAP Trame Verte et Bleue

Le dossier de PLU dans sa pièce 3 « Orientations d'Aménagement et de Programmation » présente par ailleurs- deux OAP sectorielles :

❖ OAP No1 Secteur du Centre Ville



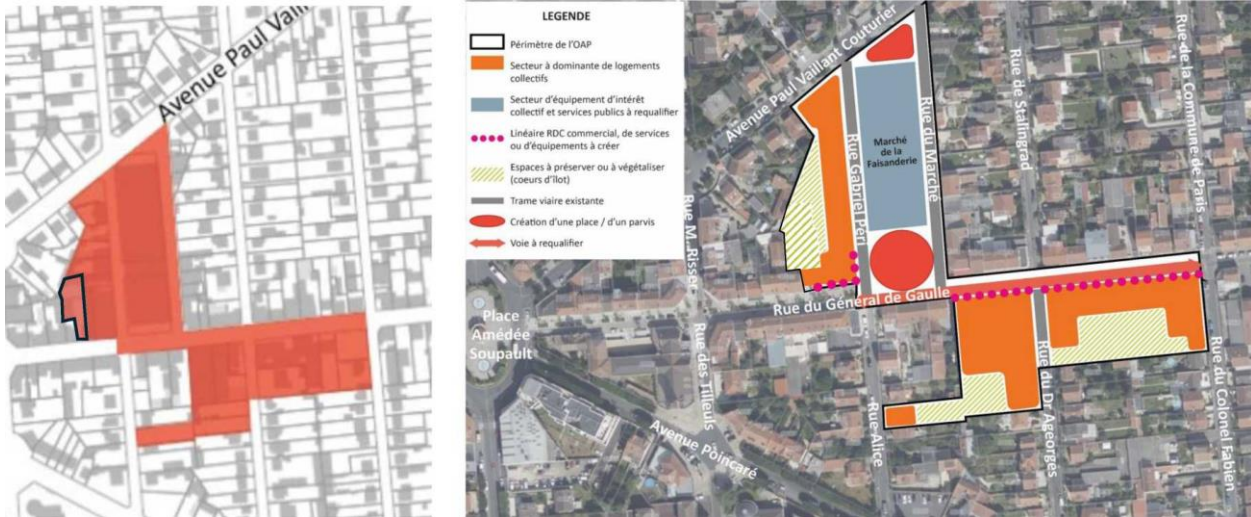
Elle s'inscrit entre l'Avenue Paul Vaillant Couturier et l'avenue Poincaré couvrant 1,6 ha Elle prévoit -pour renforcer l'attractivité de ce Centre Ville- de requalifier le Marché de la Faisanderie, densifier par des petites résidences et offrir commerces et équipements adaptés tout en portant un projet urbain architectural et paysager de qualité, qui poursuive une démarche environnementale ambitieuse.



Pour cette OAP, il convient de préciser qu'en cours d'enquête une modification mineure du périmètre a paru nécessaire et fait l'objet d'une annexe ( cf annexe 4b )

Cette modification sera reprise dans le dossier d'approbation du PLU.

Il reste -là aussi- intéressant d'en matérialiser provisoirement l'impact en présentant à titre informatif – à coté du plan représentant l'OAP telle que proposée à l'enquête – une représentation globale de l'OAP intégrant la modification.



Identification de la zone à modifier

modification mineure du périmètre de l'OAP Centre Ville

❖ L'OAP N°2 « Secteur de la Gare »



L'OAP no 2 – Secteur Gare

Située de part et d'autre de la Place de la Gare, le secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 du PLU couvre une superficie d'environ 0,6 ha. Afin de créer un espace de convivialité et de renforcer l'attractivité commerciale, il est souhaité d'enterrer en sous sol le parking actuel pour favoriser les circulations piétonnes, des commerces en pied d'immeubles et le développement de la végétalisation.

Au nord et au sud de la Place des îlots seront reconstruits pour y positionner des logements et des commerces en pied d'immeubles.

Cette OAP identifie deux îlots :

➤ Un îlot 1 au nord

Sur cet îlot il est envisagé un programme de 50 logements en accession et une résidence pour personnes âgées (RPA) au nord, d'environ 110 logements. (les parkings dédiés se réalisant en rez de chaussée et en sous sol). Les toitures seront largement végétalisées, revêtant la forme de jardin partagé (donc accessible) pour la résidence dédiée aux personnes âgées.

Les nuisances sonores ( ferrées) sont prises en compte par un traitement architectural adapté sous forme de mur anti bruit








➤ Un îlot 2 au sud

Sur cet îlot il est envisagé un programme de 25 logements en accession, (les parkings dédiés se réalisant en rez de chaussée et en sous sol comme pour l'îlot 1).



Plan de l'OAP n°2

LEGENDE

	Périmètre de l'OAP		Linéaire RDC commercial/ d'équipements et de services à créer
	Requalification de la rue en une voie apaisée		Espaces à préserver ou à végétaliser (jardin en coeurs d'îlot, toitures végétalisées)
	Secteur de logements collectifs		Espace public à requalifier
	Equipement d'intérêt collectif -îlot 1 : résidence personnes âgées -îlot 2 : pôle médical		

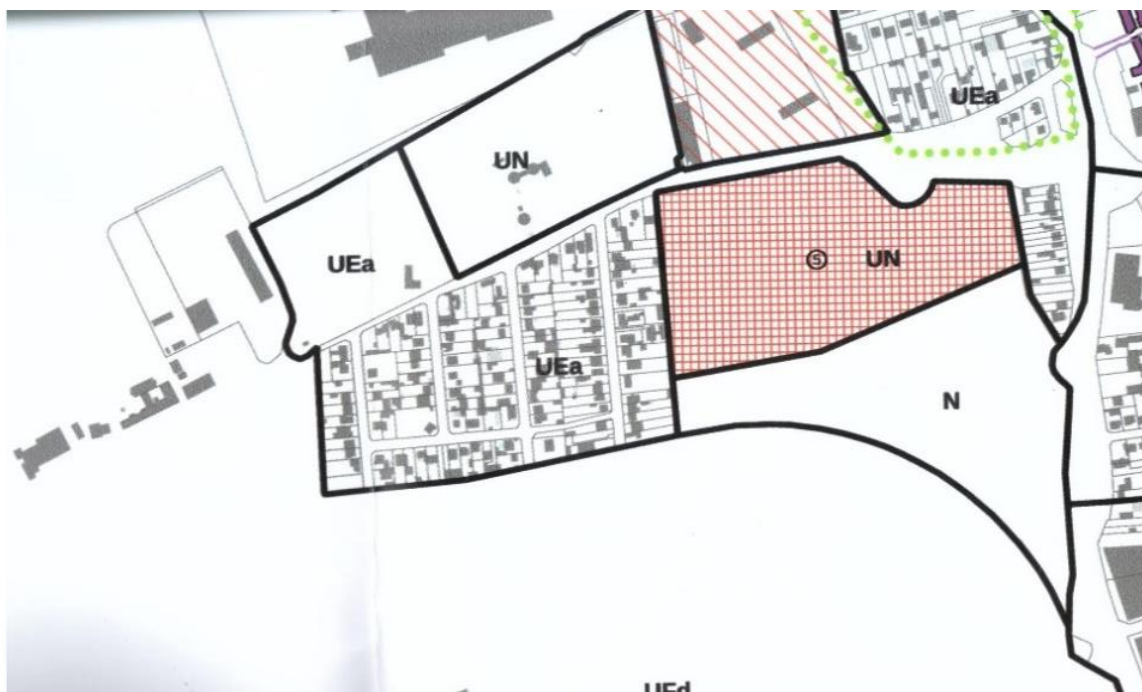
### 1.2.8.9 L'emplacement réservé n°5 pour réalisation d'équipements publics

En raison de l'importance de son périmètre et des enjeux identifiés, (son emprise initiale de 10 ha a cependant été réduite de moitié) l'emplacement n°5 - qui ne bénéficie pas d'une OAP- fait l'objet d'une analyse notamment à travers le règlement écrit et graphique. Il est situé à proximité directe de l'aéroport d'Orly

( Le SDRIF identifie le site comme faisant partie d'une liaison entre espaces ouverts à renforcer.)

Le SCoT de la Métropole du Grand Paris identifie le secteur comme réservoir de biodiversité à préserver ).

Cette réserve est en zone UN , représentée ci-dessous en quadrillage rouge fin avec sa référence cerclée n°5



### 1.2.9 Les équipements, le tissu économique le patrimoine et les richesses communales :

#### 1.2.9.1 Les équipements publics administratifs et culturels, :

La commune dispose de nombreux équipements publics

- administratifs : Mairie, Centre administratif, Poste...Police
- culturels :le centre social « Le Forum », le conservatoire Jean Wiemer, et la salle des fêtes Pierre Martin, la bibliothèque Anatole France, la salle aux familles Espace réception, la salle Saint Just, le centre culturel le théâtre de verdure « Arpino »
- scolaires : maternelles, primaire, collèges, lycée
- sportifs : 3 gymnases, un complexe multisports, un stade, une piscine municipale etc
- de loisirs
- culturels, répartis sur le pôle du haut pays, de la Faisanderie, et sur les secteurs Gare et Paul Bert.



- Des parcs (14), des squares, des jardins familiaux, un ENS ( Espace Naturel Sensible) et une coulée verte ( voie de Seine).

Ces nombreux équipements sont décrits dans le rapport de présentation

#### 1.2.9.2 le tissu économique :

Villeneuve-le-Roi fait partie du périmètre de l'Opération d'Intérêt National d'Orly-Rungis-Seine-Amont qui ambitionne de créer 1000 emplois par an.

Le tissu économique s'organise autour de grandes emprises à vocation économique :

- Le site du Centre EO.L.E, su r4 ha à l'ouest, lié à la maintenance aéronautique d'Orly ( 800 personnes environ en 2010) ;
- La zone industrielle de la Carelle, à l'est, sur 128 ha, où sont installés :
  - les sièges d'industries lourdes, dont un site Seveso ;
  - des industries diverses, médicales ( Terolab) et/ou de haute technologie ;
  - des sociétés du secteur tertiaire, des artisans, des PME, des prestataires de services
- la ZAC des Vœux Saint Georges, sur 17 ha, créée par la Ville en 1989, qui compte plus d'une vingtaine d'entreprises et divers services ( Hôtels, restaurant, centre postal etc) représentant plus de 300 emplois; et divers ateliers locatifs pour PME/PMI
- le cœur du tissu urbain qui présente de nombreux commerces ( une trentaine) divers services, des entreprises artisanales...et le marché couvert de la Faisanderie avec 69 étals.

On peut citer les Sociétés suivantes : STAF, les cars Martin, ASM transports, TAIS (filiale de Véolia), PAPREC, Emulithe, TPF, ENDEL (filiale de GDF Suez)....dont certaines sont venues à l'enquête publique..

diverses grandes surfaces commerciales comme FRANPRX, Intermarché, LIDL, Bricomarché, ...

et enfin une centaine de petites cellules commerciales..

#### 1.2.9.3 Le patrimoine et les richesses communales :

La commune possède deux monuments historiques protégés et un site inscrit :

- Le Menhir de la Pierre Fitte, classé en 1889, installé en 1965 dans le Parc de la mairie
- Le chœur et le clocher de l'église Saint-Pierre-Saint-Paul du haut pays, du VIème siècle et des XIIIème et XVIIème siècles.
- Le site inscrit concerne le Parc de la mairie, protégé depuis octobre 1942.

Elle possède également :

- Une « Chambre des sources » du XVIIIème siècle constituée d'un ensemble de salles creusées dans la pierre et reliées entre elles par des galeries
- La mairie elle-même présente une façade du XVIII ème siècle
- Un kiosque à musique inauguré le 10 juillet1910, symbole de la ville.

#### 1.2.10 Milieux naturels et biodiversité, paysages, patrimoine naturel

La commune est surnommée « la ville aux six mille jardins » ; elle dispose de 14 parcs et squares ouverts au public, de jardins familiaux et pour mémoire un ENS ( Espace Naturel Sensible de la Pierre-Fitte)

La commune ne présente pas de site Natura 2000, mais est concernée par une ZNIEFF de type 2 au sud-est, caractérisée par de grands ensembles naturels offrant des potentialités biologiques importantes.

Pour mémoire de nombreux arbres remarquables sont identifiés sur la commune

1.3 cadre législatif et procédure :

1.3.1 sur la procédure :

Il s'agit d'une procédure d'élaboration d'un PLU présenté initialement au Conseil Territorial au 15 02 2022.- Comme il est précisé en présentation de l'enquête au § 1.1

La Ville de Villeneuve-le-Roi et l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre ont donc repris- ensemble- la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi en délibérant le 7 décembre 2023 pour reprendre son PADD, le 15 mars 2024 pour tirer le bilan de la concertation prévue par la délibération prescrivant la révision du POS et l'établissement du PLU

La Séance ordinaire du Conseil territorial du 2 avril 2024, par délibération du Conseil territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre n° 2024-04-02\_3536 a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi tel qu'annexé à sa délibération..

1.3.2 Cadre juridique de l'enquête :

L'enquête objet du présent rapport se situe dans le cadre juridique défini essentiellement par :

- Le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 ( définissant la procédure et le déroulement d'une enquête Publique , modifié par le décret n°2013-142 du 14 février 2013, article 4).et le R 123-1
- Le Code de l'Urbanisme notamment en ses articles L.123-1 et suivants, et L153-41 ainsi que l'article L.121.1 du Code de l'Urbanisme fixant les principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU.
- Le Code général des Collectivités Territoriales. notamment ses articles L.521-1-et suivants, L5219-2 et suivants
- l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage d; e l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement.:
- le décret n°2015-1664 du 11 décembre 2015 relatif à la Métropole du Grand Paris et fixant le périmètre de l'établissement public territorial dont le siège est à Créteil ;
- l'arrêté du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement, mentionné à l'article R. 123-11 du code de l'environnement ;
- les lois **Grenelle II** (du 12 juillet 2010)

- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003.
- Le décret n°2001-260 du 27 mars 2001 modifie le Code de l'Urbanisme et le Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique et relatif au document d'urbanisme.
- La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014.

1.3.3 : Désignation du commissaire enquêteur :

Par décision N° E 24000039/77 du 10 juin 2024, Madame la Vice Présidente du Tribunal Administratif de Melun a désigné :

M. Jacky HAZAN , en qualité de commissaire enquêteur , pour procéder à l'enquête publique relative à l'

### **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villeneuve-le-Roi**

Une copie de cette décision figure en pièce 1.

**Reppel :**

*Le commissaire enquêteur, nommé par le Tribunal Administratif est choisi sur une liste d'aptitude révisée annuellement. La loi précise en particulier que : « ne peuvent être désignés comme commissaires enquêteurs ou comme membre de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ».*

*Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité. (Le commissaire enquêteur signe une attestation sur l'honneur confirmant son indépendance vis-à-vis de l'enquête).*

*On peut également rappeler que le travail du commissaire enquêteur n'est ni celui d'un juriste, ni celui d'un expert.*

*Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.*

*En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.*

*Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.*

*En l'occurrence, le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.*









### 1.3.5 Plan général de zonage du PLU

Sur sa partie Est, elle est insérée dans une boucle de la Seine. ▪ Un tissu urbain diversifié où domine la vocation résidentielle (essentiellement des zones pavillonnaires). Le territoire est fortement marqué à l'Ouest par l'emprise de l'aéroport d'Orly et à l'Est par les zones d'activités. .Il est très contraint notamment par le PEB de l'aéroport d'Orly et le PPRI. 5

## Plan de zonage



### LEGENDE






-  Limite de commune
-  Limite de la zone ou du secteur
-  Emprise ferroviaire (SNCF, RATP)
-  Périmètre d'attente (Art. L.151-41 du Code de l'Urbanisme)
-  Espace paysager à préserver (Art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
-  Alignements d'arbres à préserver (Art. L.151-23 du Code de l'Urbanisme)
-  Linéaires commerciaux à préserver ou à créer (Art. R.151-37 du Code de l'Urbanisme)

### Emplacements réservés

(voir liste en annexe du règlement)

-  Les numéros renvoient à la liste des emplacements réservés

### Éléments Patrimoniaux (Art. L.151-19)

-  Edifices remarquables
-  Edifices intéressants
-  Edifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
-  Murs à conserver
-  Clôtures à conserver

Partie Ouest du Plan de zonage :



1.4.2 sur les grandes caractéristiques du projet :

Elles traduisent les objectifs de l'élaboration du projet du §1.2.7

1.5 les acteurs du projet :

1.5.1 l'autorité organisatrice de l'enquête et Maître d'ouvrage ( M.O.) :

Il s'agit du Président de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre,  
M. Michel LEPRETRE

Représenté par M. Alessandro BOLGARONI, chargé de mission aménagement et  
planification secteur sud, pôle projets urbains

1.5.2 les acteurs de la commune:

M. Didier GONZALES Maire de la commune de Villeneuve-le-Roi  
Madame Laurence MOREAU Responsable du service Urbanisme.  
Madame Claire Valentin, Directrice du développement urbain

1.5.3 Pour la conception du dossier d'élaboration du PLU :zsazsza

- rédaction du dossier : Synthèse Architecture ;
- élaboration et rédaction de l'étude d'impact : Even Conseil ;
- élaboration de l'étude Faune Flore sur l'emplacement réservé n°5 : Alisea.

1.6 Composition du dossier mis à la disposition du public :

- 7 Registres papier des observations ;

#### **1. RAPPORT DE PRESENTATION**

- 1.1. Rapport de présentation – Partie 1, Pièce n°1 de 243 pages.
- 1.2. Rapport de présentation ( Evaluation environnementale) Pièce n°1bis de 148 pages.

#### **2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE ( PADD)**

Pièce n°2, de 26 pages

#### **3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Pièce n°3, de 30 pages

#### **4. PLANS DE ZONAGE**

- 4.1. Plan de zonage global au 1/5 000 ème
- 4.2. Plan de zonage au 2 500<sup>e</sup>

#### **5. REGLEMENT**

Pièce n°5 de 180 pages

#### **6. ANNEXES**

- Voir liste des annexes du PLU ci-après.

#### **7. PIECES ADMINISTRATIVES**

- 7.1. Délibérations
- 7.2. Jugement du tribunal
- 7.3. Débat du PADD
- 7.4. Bilan de la concertation

Les Annexes du PLU

**SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

**Annexe 1. Liste des Servitudes d'Utilité Publique.**

**Annexe 2. Carte des Servitude d'Utilité Publique.**

**Annexe 3. Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) concernant la Société Pétrolière du Val-de-Marne (SPVM).**

Annexe 3.1. Arrêté préfectoral n°2016/2352 du 20 juillet 2016, portant approbation du PPRT autour du dépôt pétrolier de la SPVM rue des Darses à Villeneuve-le-Roi.

Annexe 3.2. Plan de zonage réglementaire.

Annexe 3.3. Règlement.

Annexe 3.4. Cahier de recommandations.

**Annexe 4. Arrêté préfectoral n°2001-2440 en date du 09/07/2001 prescrivant l'établissement d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain.**

**Annexe 5. Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Marne et de la Seine dans le Val-de-Marne.**

Annexe 5.1. Arrêté préfectoral n°2007/4410 du 12 novembre 2007, portant approbation de la révision du PPRI de la Marne et de la Seine.

Annexe 5.2. Notice.

Annexe 5.3. Règlement.

Annexe 5.4. Carte des Aléas.

Annexe 5.5. Carte réglementaire.

**Annexe 6. Arrêté préfectoral n°2000/3300 du 19/09/2000 portant définition des zones à risque d'exposition au plomb pour le département du Val-de-Marne et l'arrêté préfectoral n°2000/3558 du 06/10/2000 modifiant l'arrêté n°2000/3300.**

**Annexe 7. Plan d'exposition au Bruit (PEB) et le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'aéroport de Paris-Orly.**

Annexe 7.1. Arrêté inter préfectoral n° 2012/4640 approuvant le PEB en date du 21/12/2012.

Annexe 7.2. Cartographie du PEB.

Annexe 7.3. Arrêté inter préfectoral n°935 approuvant le PPBE en date du 14/03/2013.

**Annexe 8. Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport Paris-Orly.**

Annexe 8.1. Arrêté inter préfectoral n°2013-3820 du 30/12/2013, portant approbation du PGS de l'aéroport Paris-Orly.

Annexe 8.2. Cartographie du PGS.

**Annexe 9. Programme d'Aménagement d'Ensemble pour le quartier Voie de Seine.**

Annexe 9.1. Délibération du Conseil municipal n°2007.09.305 portant approbation du Programme d'Aménagement d'Ensemble pour le quartier Voie de Seine, en date du 27/09/2007.

Annexe 9.2. Délibération du Conseil municipal n°2012.02.601 prorogeant la date d'achèvement du Programme d'Aménagement d'Ensemble pour le quartier Voie de Seine, en date du 23/02/2012.

Annexe 9.3. Délibération du Conseil municipal n°2016.06.401 prorogeant la date d'achèvement du Programme d'Aménagement d'Ensemble pour le quartier Voie de Seine, en date du 27/06/2016.

**Annexe 10. Règlement Local de Publicité intercommunal**



Annexe 10.1. Rapport de présentation.

Annexe 10.2. Règlement.

Annexe 10.3. Annexes.

Annexe 10.4. Plan de zonage.

Annexe 10.5. Plan de zonage Villeneuve-le-Roi.

Les 10 premières annexes représentant  $367 + 264 = 637$  pages

#### **Annexe 11. Classement sonore des infrastructures routières, ferroviaires et des transports en commun en site propre.**

Annexe 11.1. Arrêté préfectoral 2002/06 du 03/01/2002 relatif au classement sonore du réseau routier national et autoroutier dans certaines communes du département du Val-de-Marne et modalités d'isolement acoustiques des constructions en découlant.

Annexe 11.2. Arrêté préfectoral 2002/07 du 03/01/2002 relatif au classement sonore du réseau routier départemental dans toutes les communes du département du Val-de-Marne et modalités d'isolement acoustiques des constructions en découlant.

Annexe 11.3. Arrêté préfectoral 2002/08 du 03/01/2002 relatif au classement sonore du réseau ferroviaire et des transports en commun en site propre dans certaines communes du département du Val-de-Marne et modalités d'isolement acoustiques des constructions en découlant.

Annexe 11.4. Cartographie du classement sonore.

#### **Annexe 12. Fiche d'information et cartes relatives aux risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses traversant le territoire de la commune.**

#### **Annexe 13. Servitudes relatives aux chemins de fer.**

#### **Annexe 29. Servitudes d'utilité publique sur le site anciennement exploité par la société FACOM avenue de la Pierre Fitte à Villeneuve-le-Roi.**

### **ANNEXES SANITAIRES**

#### **Annexe 14. Cartographies et règlements d'assainissement.**

##### **Annexe 14.1. Cartographie et règlements du SyAGE.**

14.1.1. Règlement d'assainissement collectif SyAGE.

14.1.2. Règlement de la gestion des eaux pluviales

14.1.3. Règlement SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif)

14.1.4. Annexe règlement rejets assimilés domestiques

14.1.5. Cartographie

##### **Annexe 14.2. Cartographie et règlements de la DSEA.**

14.2.1. Règlement de service départemental de l'assainissement

14.2.2. Conditions de desserte des terrains (réseaux, eau, assainissement) raccordé au réseau départemental d'assainissement

14.2.3. Cartographie



## ANNEXES A TITRE INFORMATIF

**Annexe 15. Liste des emplacements réservés.**

**Annexe 16. Secteurs de bonne desserte en transport en commun (rayon de 500m autour des gares et des stations).**

**Annexe 17. Carte des Opérations d'Intérêt National.**

**Annexe 18. Périmètre de l'Espace Naturel Sensible « Pierre-Fitte ».**

**Annexe 19. Délibération du Conseil Municipal n°7-3-88 en date du 28/03/1988, instituant un droit de préemption urbain sur l'ensemble de la commune.**

**Annexe 20. Liste des plantes déconseillées sur les aérodromes.**

**Annexe 21. Zone classée ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique).**

Annexe 21.1. Note descriptive ZNIEFF « Vallée de Seine de Saint-Fargeau à Villeneuve-Saint-Georges ».

Annexe 21.2. Cartographie.

**Annexe 22. Etude du patrimoine immobilier remarquable**

Annexe 22.1. Rapport phase n°1

Annexe 22.2. Rapport phase n°2 – Définition des ensembles et des zones d'intérêt majeurs Annexe 22.3.

Rapport phase n°3 – Cahier de recommandations

Annexe 22.4. Document annexe – Illustration des édifices repérés sur les plans (Hors secteur 1) Annexe 22.5.

Plans des secteurs

**Annexe 23. Etude faunistique et floristique.**

Annexe 23.1. Parc Soupault.

Annexe 23.2. La coulée verte.

Annexe 23.3. Parc au bord de l'eau.

Annexe 23.4. Parc de la Mairie.

Annexe 23.5. Parc de la Plaine Basse.

Annexe 23.6. Le Halage – Sao Pedro Do Sul.

Annexe 23.7. Secteur ER5.

**Annexe 24. Nuancier de la commune de Villeneuve-le-Roi.**

**Annexe 25. Plan du réseau EAU du SEDIF.**

**Annexe 26. Liste des sites CASIAS**

**(Carte des Anciens Sites Industriels )**

**Annexe 27. Liste des sites ex BASOL**

**Annexe 28. Périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine du SEDIF de Choisy-le-Roi.**

Annexe 28.1. Arrêté inter préfectoral n° 2008/88 du 08/01/2008 et ses annexes.

Annexe 28.2. Arrêté inter préfectoral n° 2010/6845 du 30/09/2010.

Annexe 28.3. Liste des parcelles comprise dans le périmètre de DUP d'eau potable de Choisy-le-Roi.

**Annexe 30. Droit de Préemption Commercial**

Annexe 30.1. Délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-le-Roi n°2022-06-049 définissant les périmètres de sauvegarde du commerce et de l'artisanat et instaurant le droit de préemption sur les fonds de commerces, baux commerciaux et baux artisanaux de Villeneuve le Roi

Annexe 30.2. Périmètres de droit de préemption sur les fonds de commerces, baux commerciaux et baux artisanaux de Villeneuve le Roi

### **Annexe 31. Opération d'Intérêt Métropolitain**

Annexe 31.1. Délibération du Conseil Métropolitain n°2023/12/20/29-1 instituant le Droit de Préemption Urbain sur le périmètre de l'OIM du Val d'Ablon à Villeneuve le Roi

Annexe 31.2. Délibération du Conseil Métropolitain n°2023/12/20/29-2 instituant le Droit de Préemption Urbain Renforcé sur le périmètre de l'OIM du Val d'Ablon à Villeneuve le Roi

Les pièces du dossier ( hors OAP et réserve n°5) sont commentées au Chapitre 4.

### 1.7 Documents complémentaires demandés et/ou mis à la disposition du commissaire enquêteur :

Il s'agit essentiellement des documents suivants :

- ✓ Plan de la commune : j'en ai ajouté un exemplaire au dossier mis à la disposition du public ;
- ✓ Liste des Personnes Publiques Associées consultées et Copie du courrier-type adressé aux PPA (cf annexe 3) ;
- ✓ Liste des lieux d'affichage  
Il s'est trouvé légèrement modifié par le certificat d'affichage (pièce 15) ;
- ✓ Magazines d'informations municipales comportant des articles consacrés à l'enquête  
Extrait du No 194 de juillet-août 2024 ( extraits mis en pièces 13 et 14 )

## **CHAPITRE 2**

### **Organisation et déroulement de l'enquête**

## 2. Déroulement de l'enquête :

### 2.1 Affichage et publicités :

#### 2.1.1 Les affichages légaux :

J'observe que l'édition de l'affiche est conforme en texte et couleur à l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R 123-11 du code de l'environnement

L'affichage a bien été effectué sur les panneaux d'affichage municipaux :

- Sur la grille d'enceinte du Centre administratif ( photo en pièce 4 bis) ;
- ainsi qu'en 16 autres emplacements administratifs de la commune ( listés ci-après).  
( la commune ne dispose pas de panneaux électroniques ).

#### 2.1.2 Les panneaux d'affichage

##### 2.1.2.1 Listes des panneaux administratifs ( selon certificat d'affichage du 13/08/2024) :

Rue Charles Nungesser

- 1) Cours de Verdun/angle rue Georges Hervier
- 2) Avenue Poincaré
- 3) Place de la Gare
- 4) Avenue Paul Painlevé
- 5) Angle rue de l'Abbé Grégoire et avenue Parmentier
- 6) Avenue du Maréchal Turenne
- 7) Avenue le Foll, à proximité de la rue Paul Bert
- 8) Centre municipal administratif de Villeneuve, 154ter avenue de la République
- 9) 9 avenue Leblanc Barbedienne ( à coté de la crèche « Petits Pas » ).
- 10) Forum, 59 avenue du Dr Calmette ;
- 11) Bibliothèque, 5 rue du Général de Gaulle ;
- 12) Pôle communal du bord de l'eau ;
- 13) Chemin latéral ;
- 14) Carrefour rue Jean Pierre Timbaud/avenue des vœux Saint-Georges

##### 2.1.2.2 Les emplacements suivants de l'enquête de 2022 n'ont pas été équipés

- Place Charlemagne
- Avenue du Front de Seine
- Avenue du Front de Seine, à proximité du pont de Villeneuve-le-Roi
- Rue Guillaume du Vair/ angle voie Normande
- Rue Saint-Martin/ angle rue de la Briqueterie
- Place Albert Sarrault
- Place de la République

#### 2.1.3 Les parutions dans les journaux :

S'agissant de l'organisation de cette enquête une première parution a eu lieu :

- Le jeudi 1<sup>er</sup> août 2024 dans « Le Parisien édition Val-de-Marne»

- ✓ Le jeudi 1<sup>er</sup> août 2024 dans « Les Echos » ( pièce 10 )  
Soit bien au moins 15 jours avant le début de l'enquête fixée au 19 août 2024. (pièce 9)

Une seconde parution a eu lieu :

- ✓ Le mardi 20 août 2024 dans le journal « les Echos » ; (Pièce 11 )

- ✓ Le mardi 20 août 2024 dans le journal « Le Parisien édition Val-de-Marne » (Pièce 10 ).

Soit dans les 8 premiers jours ayant suivi le début de l'enquête

Ainsi ces mesures de publicité ont bien respecté la réglementation en vigueur. Les 15 panneaux d'affichage (rappelés ci-dessus)) ont largement compensé le manque de panneaux électroniques.

2.1.4 Certificat d'affichage initial :

Un Certificat d'affichage du M. le Maire de Villeneuve-le-Roi du 13 août 2024 ( mis en pièce 12) atteste des lieux d'affichage

2.1.5 le certificat d'affichage après la fin de l'enquête :

Le certificat d'affichage après la fin de l'enquête, en date du 18 septembre 2024 a été signé par le Maire. est en pièce 15.

2.1.6 Les parutions diverses et autres mesures de publicité :

Elles se limitent à la revue municipale Villeneuve - le - Roi Magazine

2.2 Les informations préalables

Villeneuve-le-Roi Magazine n°194 de juillet-août 2024, ( extrait mis en pièce 13) et n°195 (: extrait mis en pièce 14)

2.2.1 La concertation préalable :

Les modalités de la concertation préalable ont été définies par la délibération du conseil municipal en date du 10 septembre 2010 qui a également prescrit l'élaboration du PLU Comme il a été rappelé, le Tribunal administratif de Melun avait annulé le PLU approuvé le 26 septembre 2017.

La procédure a cependant été poursuivie par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre devenue compétente en matière d'urbanisme en 2015 et par la commune de Villeneuve-le-Roi qui ont ensemble délibéré le 13 avril 2021.pour relancer la concertation préalable

Cette concertation devant associer les habitants , les associations locales et autres personnes concernées avait pour but de leur présenter le projet d'élaboration globale du PLU afin de recueillir les avis des villeneuvois(es)...des acteurs économiques et toutes personnes concernées ou intéressées.

Du 27 juin 2014 jusqu'en 2016 une exposition permanente a été organisée au Centre administratif de Villeneuve-le-Roi et un registre des observations a été mis à la disposition du public, registre repris lors de la fête d'automne 2023 et de la réunion publique de février 2024.

Par ailleurs :

- le site internet de la commune [www.villeneuve-le-roi.fr](http://www.villeneuve-le-roi.fr) a été utilisé comme outil de concertation, des réunions ont été organisées en octobre 2015 et février 2024 ;
- la presse a également été utilisée et des articles publiés ;
- la revue municipale (notamment le n°194 de juillet août 2024) a contribué à l'information du public sur l'élaboration du PLU ( extrait mis en pièce 13 ).
- le n°195 de septembre 2024 qui rappelle l'enquête publique et les permanences des 9 et 18 septembre 2024 ! ( extrait mis en pièce 14).

Un bilan de la concertation a été tiré et annexé à la délibération du Conseil territorial du 2 avril 2024 qui a arrêté le projet de PLU de la commune.

Rappel des réunions tenues :

- ✚ 3 réunions portant sur le diagnostic et les orientations générales du PADD  
Les 23, 24 et 25 juin 2014
- ✚ 3 réunions portant sur l'orientation du PLU, le plan de zonage et le règlement ;  
Les 5, 6 et 7 octobre 2015
- ✚ Une réunion portant sur la reprise de la procédure de PLU.  
Le 8 février 2024.

Et des rencontres avec les PPA et PPC ( Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Concertées) qui ont donné lieu à des remarques du groupe Aéroport de Paris du CAUE, du Département du Val de Marne, de la DRIEAT, de la DSEA et des Voies navigables de France, qui ont été prises en compte.

Le document « Bilan de la concertation » du dossier apporte les réponses aux questions diverses posées par les habitants.

2.2.2 Réunion publique :

Le 8 février 2024 s'est tenue une réunion publique qui a fait l'objet :

- d'un rappel du contexte : qu'est-ce qu'un PLU ? ,
  - ✚ les étapes de la procédure,
  - ✚ les mises à jour,
  - ✚ l'évolution de la population,
  - ✚ les dessertes de la commune,
  - ✚ la protection du patrimoine,
  - ✚ le Plan vert communal et le cadre de vie ;
  - ✚ Le PEB ( Plan d'Exposition au Bruit) de l'aéroport d'Orly ;
  - ✚ Les Plans de Prévention des Risques Naturels : inondation ( PPRI de la Seine), risques technologiques ( PPRT) ;
  - ✚ Les priorités de la commune :
    - préserver l'identité pavillonnaire ;
    - renforcer l'offre de soins et le commerce de proximité ;
    - protéger l'environnement.
- de la présentation de la mise à jour du diagnostic territorial et environnemental ;
- de la présentation du PADD ( Projet d'Aménagement et de Développement Durable) ;
- de la présentation des OAP ( Orientations d'Aménagement et de Programmation) :
  - OAP Centre-Ville ;
  - OAP Gare.

2.2.3 consultation des PPA :

La consultation administrative a été instruite dans les conditions définies aux articles L 132-7 ; L 132-9 et suivants, L 153-16 et suivants et R.153-4 du code de l'urbanisme.

Les PPA ont été consultées par courrier recommandé du 9 avril 2024, qui mentionnait :

« j'ai l'honneur de vous adresser, pour avis, via le lien ci-dessous, le projet arrêté du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Villeneuve-le-Roi, ainsi qu'en pièce jointe la délibération du Conseil territorial arrêtant le projet de PLU en date du 2 avril 2024 ».

« Je vous remercie de bien vouloir me faire connaître, dans un délai de trois mois à compter de la réception de la présente, vos observations éventuelles sur ce dossier, afin de les joindre au dossier d'enquête publique qui se tiendra du 19 août 2024 au 20 septembre 2024 ». ( une copie de la lettre type de consultation est jointe en annexe 3 ).

#### 2.2.4 Liste des PPA consultées:

Cette liste figure ci-dessous

PPA	Adresses	Codes Postaux des ville
Conseil Régional d'Ile-de-France	2 rue Simone Veil	93 400 Saint-Ouen
Conseil Départemental du Val de Marne	21-29 av. du Général de Gaulle	94 054 Créteil cedex
Préfecture du Val de Marne	21-29 av. du Général de Gaulle	94 038 Créteil cedex
Sous-Préfecture d'Hay-les-Roses	2 avenue Larroumés	94 240 L'Hay-les-Roses
Ile de France Mobilité	39bis/41 rue de Chateaudun	75 009 Paris
SNCF Réseau	15 /17 rue Jean-Philippe Rameau	93 200 Saint-Denis
RATP	55 quai de la Rapée	75 012 Paris
Société du Grand Paris	2 mail de la Petite Espagne	93 200 Saint-Denis
Groupe ADP	103 aérogare sud CS 90055 Bât. 696 Zone Orly Parc	91 396 Orly Aerogare cedex
Métropole du Grand Paris	15-19 avenue Pierre Mendès-France	75 013 Paris
T1 - Ville de Paris	Place de l'Hotel de Ville	75 196 Paris cedex 04
T2 - Vallée Sud Grand Paris	28 rue de la Redoute	92 260 Fontenay-aux-Roses
T10 - Paris-Est Marne et Bois	1-3 Place Uranie	94 340 Joinville-le-Pont
T11 - Grand Paris Sud Est Avenir	14 rue Le Corbusier	94 046 Créteil
CA Communauté Paris - Saclay	21 rue Jean Rostand	91 898 Orsay cedex
CA Cœur d'Essonne Agglomération	1 Place Saint Exupéry	91 700 Saint-Geneviève-des-Bois
CA Grand Paris Sud Seine Essonne Sénart	500 Place des Champs Elysées	91 000 Evry-Courcouronnes
CA Val d'Yerres Val de Seine	78 rue Nationale 6 - BP 103	91 805 Brunoy cedex
Commune d'Ablon-sur-Seine	16 rue du Maréchal Foch	94 480 Ablon-sur-Seine
Commune d'Athis-Mons	Place du Générale-de-Gaulle	91 200 Athis-Mons
Commune d'Orly	1 Place François Mitterrand	94 310 Orly
Commune de Villeneuve-Saint-Gorges	Place Pierre Sépard	94 191 Villeneuve-Saint-Georges CEDEX
Commune de Paray-Vieille-Poste	Place Henri Barbusse	91 550 Paray-Vieille-Poste
Chambres de Métiers et de l'Artisanat du Val de Marne	27 avenue de Raspail	94 107 St Maur des Fossés
Chambre du Commerce et de l'Industrie du Val de Marne	8 Pl. salvador Allende	94 000 Créteil
Chambre d'agriculture d'IDF	19 rue d'Anjou	75 008 Paris
Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports (DRIEAT)	21-23 rue Miollis	75 732 Paris cedex 15
EPA ORSA	2 avenue Jean Jaurés	94 600 Choisy-le-Roi
DGAC	50 rue Henry Farman	75 720 Paris cedex 15
Etablissement Public Foncier d'Ile de France	14 rue Ferrus	75 014 Paris
Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER)	19 rue d'Anjou	75 008 Paris



PPA	adresse	CP ville
Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales du Val-de-Marne	38-40 rue Saint Simon	94 010 Créteil cedex
Inspection Académique du Val-de-Marne	68 avenue Général de Gaulle	94 011 Créteil cedex
C.A.U.E. du Val-de-Marne	36 rue Edmond-Nocard	94 700 Maisons-Alfort
Agence Régionale de santé Ile-de-France (ARS) Délégation territoriale du Val-de-Marne	25 chemin des Bassins	94 000 Créteil
SEDIF	14 rue Saint Benoit	75 006 Paris
SYAGE	17 rue Gustave Eiffel	91 230 Montgeron
ENEDIS	56 rue de Paris	94 340 Créteil
Réseau Transport Gaz (GRT Gaz)	2 rue Pierre Timbaud	92 238 Gennevilliers cedex
Unité départemental de l'architecture et du patrimoine	Avenue de Paris	94 300 Vincennes
TRAPIL	1 rue Charles Edouard Jeanneret	78 300 POISSY
DRIHL	12-14 rue des Archives	94 000 Créteil
DRIAAF	Chez Prefecture de Region Ile de France 5 rue Leblanc	75 911 PARIS CEDEX
RIVED	1 place Le Corbusier	94 310 ORLY
Voies Navigables de France (VNF) Direction interrégionale du bassin de la Seine	avenue Pierre Mendès France	94 340 Joinville-le-Pont
SIAAP	2 rue Jules César	75 589 PARIS CEDEX 12

### 2.2.5 Avis des PPA :

Les PPA qui ont répondu sont :

- La DRIEAT
- La DGAC
- Le CD 94
- L'UDAP
- La SNCF
- Le SEDIF
- La CCI
- GRT Gaz
- La commune de Villeneuve-Saint-Georges.

Leurs Avis formulés, sont repris au chapitre 3. du présent rapport (Recueil des observations recueillies)

L'avis du département du Val-de-Marne du 18 septembre 2024 étant hors délais, n'a pas été pris en compte ( pour mémoire il nous a été remis le 26 septembre 2024 lors de la remise du PVS et n'apportait d'ailleurs rien d'essentiel à l'étude du projet de PLU).

Certaines réponses n'ont été formulées que dans le temps de l'enquête (et non dans les 3 mois prévus avant l'enquête) leurs auteurs se prévalant souvent de leur titre ou fonction par exemple de M. Patrick OLLIER pour la Métropole du Grand Paris (Observation n°24 ) ou M. Eric CHALAUX pour le SYAGE

Elles ont été considérées comme des contributions personnelles, au même titre que celles de M. Manuel MERLINO, Maire adjoint de Villeneuve-le-Roi,( Observation n°47) ou de Mme Kristell NIASME, Conseillère départementale de Villeneuve- Saint-Georges (Observation n°52)

### 2.3 Examen de la procédure

L'ensemble de ce dossier apparaît avoir été correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté d'organisation de cette enquête publique il apparaît que la procédure ait été bien respectée dans son ensemble.

### 2.4 Rencontres avec les élus de Villeneuve-le-Roi

Une première rencontre avec le Maire a eu lieu en marge de la première permanence du lundi 19 août 2024, ( à cette occasion, il a complété la présentation de sa commune – résumée au § suivant-dans ses contraintes que sont : le PEB, le PPRI et la présence d'une entreprise classée SEVESO).

Une seconde rencontre a eu lieu lors de la remise en mains propres du Procès Verbal de Synthèse le jeudi 26 septembre 2024.

#### 2.4.1 La réunion de présentation :

Cette présentation a été faite le 12 juin 2024 au Centre administratif, situé 154 ter avenue de la République à Villeneuve-le-Roi, en présence de :

- M. Alessandro BOLGARONI, chargé de mission aménagement et planification du secteur sud - pôle projets urbains- à l'EPT Grand Orly Seine Bièvre ;
- Madame Laurence MOREAU responsable du service urbanisme de Villeneuve-le-Roi ;
- M. Jacky HAZAN, commissaire enquêteur.

Elle a été complétée comme indiqué au § 2.4 précédent par un entretien avec le Maire de la commune, assisté de Madame Claire VALENTIN, Directrice du développement urbain, en marge de la première permanence du lundi 19 août 2024.

#### 2.4.2 Autres entretiens :

Diverses précisions ont été apportées, à la demande du commissaire enquêteur, par Mmes MOREAU et VALENTIN en leurs qualités respectives de responsable du service urbanisme et de directrice du développement urbain, par échanges téléphoniques ou par courriels.

Il convient de souligner la réactivité et la disponibilité de ces responsables ; qu'elles en soient ici remerciées

#### 2.5 Visite des lieux:

Au cours de ses déplacements, le commissaire enquêteur a pu parcourir la commune à diverses reprises, mais aucune visite particulière n'a été programmée.

#### 2.6. Organisation des permanences :

Elle résulte de l'application de l'arrêté No A2024-927 du 24/06/3-2024 du Président de l'EPT Grand Orly Seine Bièvre. ( cf pièce 2)

Le choix des dates de permanences , leur lieu, les modalités des registres papier ou/et par courriels, n'ont soulevé aucune difficulté

Il a été convenu d'assurer 3 permanences compatibles avec les horaires habituels de la mairie de Villeneuve-le-Roi, comportant le premier et le dernier jour de l'enquête, avec une permanence intermédiaire.

Soit :

- le lundi 19 août 2024 jour d'ouverture de l'enquête, au Centre administratif, situé 154 ter avenue de la République à Villeneuve-le-Roi
- le lundi 9 septembre 2024, au Centre administratif,
- le mercredi 18 septembre 2024, dernier jour d'enquête, au Centre administratif.

Permanences	jours	horaires
1 <sup>ère</sup> permanence	lundi 19 août 2024	9 h 00 à 12 h00
2 <sup>ème</sup> permanence	lundi 9 septembre 2024	14 h 00 à 17 h00
3 <sup>ème</sup> permanence	<b>mercredi 18 septembre 2024</b>	14 h 00 à 17h00

### 2.6.1 Déroulement des permanences en mairie :

#### 2.6.1.1 : 1<sup>ère</sup> permanence : le lundi 19 août 2024 de 9h00 à 12h00 :

Coïncidant avec l'ouverture d'enquête, elle s'est tenue au rez de chaussée du Centre administratif, situé 154 ter avenue de la République à Villeneuve-le-Roi dans la salle de réunions.

L'affiche réglementaire de l'enquête était bien apposée sur les panneaux municipaux sur grille extérieure. ( cf photo en pièce 7 )

J'ai été accueilli par Mme Claire VALENTIN, Directrice du développement urbain. qui m'a remis l'ensemble du dossier, dont j'ai tamponné toutes les pièces.

Ce dossier mis à la disposition du public comportait les pièces énumérée au §:1.6

Au cours de cette permanence je n'ai reçu qu'un visiteur qui a déposé une observation,

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

#### 2.6.1.2 : seconde permanence : le lundi 9 septembre 2024, de 14h00 à 17h00 :

Cette permanence s'est également tenue au Centre administratif

Le 1<sup>er</sup> registre papier depuis la première permanence avait reçu 3 observations ( observations 2, 3 et 4 ).

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 3 personnes qui ont déposé les observations 5, 6 et 7.

Cette permanence s'est déroulée sans aucun incident.

#### 2.6.1.3 :Troisième permanence le mercredi 18 septembre 2024 de 14h00 à 17h00 :

Cette permanence coïncidant avec la fin de l'enquête s'est tenue dans la salle de réunions au Rez de chaussée du Centre administratif,

J'ai été reçu par Mmes VALENTIN et MOREAU

En cours de permanence, la visite courtoise de M. Manuel MERLINO, Maire adjoint délégué à l'urbanisme et celle de M. Remy JOURDAN, Directeur Général des Services Adjoint

Depuis la seconde permanence du lundi 9 septembre 2024, le 1<sup>er</sup> registre papier s'était enrichi des observations 8 et 9 manuelles, dactylographiées, ou en copies collées de courriels continuées sur un 3<sup>ème</sup>, puis 4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> registre

A l'ouverture de la troisième permanence nous en étions au 5<sup>ème</sup> registre à la page (renumérotée 92) et à la 47<sup>ème</sup> observation

Au cours de cette permanence, j'ai reçu 11 personnes et divers courriels en continu qui ont été directement et efficacement annexés par collages -souhaités par leurs dépositaires,- par Manon

(secrétaire) et une collègue, aux 6<sup>ème</sup> et 7<sup>ème</sup> registres papier, s'achevant page 125 par la fin de l'ultime observation n° 65.

Lors de cette enquête, au cours des 3 permanences j'ai reçu au total 15 personnes différentes. A la clôture de cette dernière permanence, toutes les personnes qui avaient souhaité rencontrer le commissaire enquêteur, ont été reçues, et toutes celles ayant souhaité prendre connaissance du dossier d'enquête hors permanences ont pu le faire et porté ou pas une observation sur les registres papier successifs mis à leur disposition aux jours et horaires habituels de la mairie,

Ces 3 permanences se sont déroulées en de parfaites conditions, sans aucun incident.

#### 2.6.2 Recueil des Registres et courriers

L'enquête se terminant avec cette troisième permanence je suis reparti avec les 7 registres papier.

J'ai procédé à la clôture de ces registres conformément aux stipulations de l'article R.123-18-1<sup>er</sup>alinéa du Code de l'environnement et à l'arrête du 24 juin 2024.

#### 2.7 Bilan comptable :

Le 1<sup>er</sup> registre papier, mis à disposition du public comporte 9 observations directes, avec photos ou documents annexés ( observations 1 à 9 ) et deux courriers recommandés reçus en mairie à mon attention qui y ont été joints :

- Courrier de Me Corinne LEPAGE, avocate, pour MM. GOGAT, SAGHIR et M. et Mme VAZ, respectivement :
  - Gérant de la SCI Ariane ;
  - Gérant de la SCILA Douane ;
  - Propriétaires de 3 parcelles via la SCI D'Athis
- Courrier de M. Sen Bilgin pour la SCI ICA 94.

Le second registre papier comporte 2 observations : observation n°9 et une partie de l'observation n°10

Le troisième registre comporte la fin de l'observation n°10 et les observations 11 à 30 ;

Le quatrième registre comporte les observations 31 à 41 (partielle) ;

Le cinquième registre comporte la fin de l'observation n°41 et les observations 42 à 48 ;

Le sixième registre comporte les observations 49 à 63 ;

Le septième registre comporte l'observation n°64 unique.

**Soit un total de 64 observations** ( dont courriels annexés) et deux courriers recommandés avec AR

#### 2.8 réunion publique :

Il n'était pas prévu de réunion publique, d'ailleurs personne n'en a demandé en cours d'enquête.

#### 2.9 Remise du Procès Verbal de synthèse

La réunion de remise en mains propres du Procès-verbal de synthèse des observations et des avis des PPA et des observations du commissaire enquêteur, était convenue au jeudi 26 septembre 2024 en Mairie de Villeneuve-le-Roi

Cette remise s'est faite en présence de :

- M. Didier GONZALES Maire, de Villeneuve-le-Roi
- Mme Claire VALENTIN Directrice du développement urbain
- M. Remy JOURDAN Directeur général adjoint à la Stratégie territoriale
- Le commissaire enquêteur

le Procès Verbal de synthèse proprement dit a été signé en deux exemplaires par M. Didier GONZALES Maire, de Villeneuve-le-Roi qui en a conservé un et le commissaire enquêteur l'autre.

Le recueil des 64 observations et tous documents photos annexés a été remis sous clé USB afin d'obtenir les réponses du maître d'ouvrage afin d'être complété de mes appréciations à la suite Il a été intégré au rapport au chapitre 3,

Au cours de cette réunion il a été examiné la « levabilité » des réserves éventuelles exposées par le commissaire enquêteur

#### 2.10 mémoire en réponse :

Le mémoire en réponse nous a été adressé par courriel le 11 octobre 2024, et sa version papier a été reçue le 18 octobre 2024; ( elle est mise en annexe 2.)

#### 2.11 Réunion de Synthèse :

Compte tenu des réponses satisfaisantes du mémoire en réponse, il n'a pas été jugé nécessaire de prévoir une réunion de synthèse.



## **CHAPITRE 3**

**Analyse des observations et avis recueillis**

**formulés par**

**les Personnes Publiques Associées ( PPA)**

**le public et le commissaire enquêteur**

### 3 Analyse des observations et/ou courriers recueillis

#### 3.0 Remarques préliminaires :

L'enquête publique est l'occasion donnée aux habitants de la commune, (ou autres, personnes) pour exprimer leurs souhaits, suggestions ou propositions, et aux Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, d'émettre un avis et/ou des recommandations ou préconisations.

Sont considérées comme observations les rédactions directes sur les registres papier ou tout document écrit ou dactylographié remis en ou hors permanence, ou adressé en recommandé, en mairie, à l'attention du commissaire enquêteur, ou toute observation formulée par courriel. Immédiatement collée ou agrafée sur les registres-papier avec toutes ses photos éventuelles.

Toutes les observations du public ont été reprises et intégrées au Procès-verbal de synthèse, soit intégralement( parfois réduites mais non résumées) et accompagnées de compléments ou photos

Les contributions plus importantes ont été traitées en tableaux résumés ( par exemple quatre pages en une ), étant entendu que le Maître d'Ouvrage ( MO ) dispose des photocopies intégrales des 7 registres papier ainsi que de leurs scans réalisés par son service de l'urbanisme.

Il en va de même pour les PPA pour lesquelles le Maître d'ouvrage dispose des réponses originales sans qu'il soit nécessaire de les reproduire largement.

Elles pourront être commentées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, et feront l'objet, à la suite, d'appréciation(s) du commissaire enquêteur.

lorsque les exposés des particuliers ( ou avis des PPA) sont largement développés, les différents arguments ont été parfois dissociés afin de favoriser des réponses plus spécifiques.

*Les citations sont en italique.(sauf extraits scannés)*

**Les réponses du Maître d'Ouvrage ( M.O) sont en bleu.**

**Les appréciations du commissaire enquêteur sont en bistre.**

*Sont également en italique les reprises partielles des réponses ( PPA, MO ou CE) utilisées dans les appréciations du commissaire enquêteur.*

#### 3.1 Avis des PPA

Les PPA qui ont répondu dans les délais ont été reprises ci-après

##### 3.1.1 Avis de la DRIEAT

Il s'agit de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement de l'Aménagement et des Transports d'Ile-de-France, unité départementale du Val-de – Marne .

Ce service de La Préfète du Val-de-Marne répond par son service de la planification et de l'aménagement des territoires- Pôle Territorial

Il s'agit d'un avis favorable sous réserve de la prise en compte de ( diverses) remarques, détaillées en annexe du courrier, reconnaissant que « *cette nouvelle version du projet témoigne d'une volonté affirmée de prendre en compte les enjeux territoriaux auxquels votre territoire est confronté* »

Ces réserves sont formulées tant sur la forme que sur le fond sur les différents sujets et sont diversement repris au long d'une réponse largement étayée ; aussi en tant que de besoin , il sera précisé pour le sujet évoqué ou repris, la page correspondante. D'une manière générale les parties de réponses reproduites le sont en italique.

- sur l'adéquation au SCOT MGP ( de la Métropole du Grand Paris) :

- est demandé que soient repris les deux corridors et liaisons écologiques du SCOT sur la partie ouest de la commune, au niveau de l'aéroport  
leur classement en zone UFd « *ne garantit pas la préservation d'une partie des prairies. Il est donc nécessaire de faire évoluer le plan de zonage du projet de PLU* ».
- de justifier « *pourquoi l'espace vert au sud-ouest des darses n'a pas été repris dans le plan de zonage* » ;
- d'articuler plus profondément la « *la description de l'articulation entre le PLU et le SCoT MGP...afin de « concerner l'ensemble des orientations du Document d'Orientations et d'Objectifs* » ;
- « justifier comment les règles du PLU relatives au coefficient de pleine terre permettront de répondre aux objectifs du SCOT » (page2/18)
- Préciser comment le PLU répond à la prescription (106 du SCoT) relative à « *l'infiltration des eaux par la désimperméabilisation des sols* » qu'en est-il si la zone UFd est urbanisée ? (page2/18)

« *sur les deux corridors et liaisons écologiques du SCoT* »

Réponse du Maître d'ouvrage

**La ville prendra en compte ces corridors s'ils concernent la commune.**

Appréciation du commissaire enquêteur

**Cette prise en compte est bien notée**

« *sur le classement en zone UFd* »

Réponse du maître d'ouvrage

**La ville n'est pas opposée à faire évoluer le zonage du PLU pour garantir la préservation des prairies sur l'aéroport. Néanmoins, la carte du SCOT**

ne nous permet pas de localiser précisément ces prairies. La collectivité prendra attache auprès des services de l'Etat sur la bonne traduction de ces prairies au PLU et conviendra d'un zonage adapté.

Appréciation du commissaire enquêteur

le plan de zonage du projet de PLU sera bien complété en fonction des précisions souhaitées de la part des services de l'Etat ( à consulter.).

« sur l'espace vert au sud-ouest des darses »

Réponse du maître d'ouvrage

Ce foncier est une ancienne friche qui a fait l'objet de l'implantation du lycée provisoire et d'autres installations d'entreprises à vocation industrielle. La réalité du terrain ne correspond pas à un espace vert et n'est donc pas un espace ouvert artificialisé tel que défini au MOS 2021. Il est également important de rappeler que c'est une parcelle qui est située hors PPRI ; c'est donc un foncier important pour la valorisation économique de la zone d'activité. La CCI précise d'ailleurs dans son avis que la collectivité doit valoriser les potentialités foncières et préserver au maximum le foncier productif de la zone industrielle, classée en OIN et Territoire d'industries. Ce terrain qui n'est pas un espace vert est aujourd'hui utilisé par des entreprises de la zone. Il ne peut donc faire l'objet d'un classement en espace vert.

Appréciation du commissaire enquêteur

Le MO a raison de préciser la nature réelle des terrains situés au sud-ouest des darses , et dont la vocation est bien d'être valorisés en zone d'activités qui porte déjà diverses entreprises.

« sur l'articulation entre le PLU et le SCoT »

Réponse du maître d'ouvrage

Cette description sera réalisée dans le rapport de présentation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette articulation souhaitée entre le PLU et le SCoT MGP sera bien prise en compte au travers du rapport de présentation complété à cet effet.

« sur les règles du PLU relatives au coefficient de pleine terre »

Réponse du maître d'ouvrage

Les règles de coefficient de pleine terre ont été introduites dans le règlement à l'article 13 et de nouveaux espaces verts à protéger ont été instaurés pour permettre de répondre aux objectifs du SCOT.

Appréciation du commissaire enquêteur

A cet effet il conviendra de compléter la rédaction de l'article 13 du règlement

par la protection effective de nouveaux espaces verts.

« Sur l'infiltration des eaux par la désimperméabilisation des sols »

réponses du Maître d'ouvrage

De nombreux espaces verts à préserver ont été instaurés au PLU pour répondre à l'objectif d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et préserver les éléments constitutifs de la trame verte qui est un enjeu communal exprimé dans le PADD (nombreuses voiries désimperméabilisées et végétalisées, voirie Henri Gilbert à enrobé perméable, ronds-points débitumés et végétalisés, cours Oasis de l'école Painlevé...)

En outre et plus particulièrement, la zone aéroportuaire classée UFd au plan de zonage comportera une protection des prairies aéroportuaires.

Appréciations du commissaire enquêteur

Au regard du SCOT, les choix de la commune par la création de nombreux espaces verts, les secteurs impactés, les « dé bitumages » et l'emploi d'enrobés perméables semblent bien de nature à favoriser l'infiltration des eaux ; le choix du zonage (UFd) pour la zone aéroportuaire va dans le même sens.

« sur les réserves »

réponses du Maître d'ouvrage

Les réponses sont détaillées ci-dessus

Appréciations du commissaire enquêteur

Le MO a effectivement apporté des réponses sur les différents points

-Concernant le rapport de présentation :

- il mentionne l'exigence du départ de la SPVM du secteur de La Carelle ; le PLU ne peut prescrire cette orientation ( page 1/18) ;
- Il ne présente pas le bilan des actions menées confortant l' « *engagement fort de la ville en vue de résorber l'habitat insalubre et la vacance* ».
- Le tableau concernant le calcul du nombre de logements pour la période 2020-2035 est à corriger ; les services de l'Etat ont ajouté une colonne présentant des calculs différents :

3 Scénarios	Postes des calculs	Total logements	Logements / an	Calculs réalisés par les services de l'Etat : Logements /an
Scénario 1 : croissance haute de 1,3%	Construction de logements liés à la croissance démographique 2020-2035	1670	87	<b>111</b> = 1670/15 <b>111</b> = 1670 / (2035- 2020)
	Point Mort 2020-2035	1341	89	89 = 1341/15
	Total construction logements	3011	176	<b>201</b> = 3011/15
Scénario 2 : croissance	Construction de logements liés à la croissance démographique 2020-2035	1028	61	<b>69</b> = 1028/15
	Point Mort 2020-2035	678	52	<b>45</b> = 678/15
	Total construction logements	1706	113	<b>114</b> = 1706/15
Scénario 3 : croissance	Construction de logements liés à la croissance démographique 2020-2035	642	43	43 = 642/15
	Point Mort 2020-2035	120	20	<b>8</b> = 120/15
	Total construction logements	1320	88	88 1320/15

« *Concernant la santé ( page 3/18) en relation avec les espèces végétales* » :

- la prolifération d'espèces invasives et la propagation de plantes allergisantes ne sont pas abordés dans le PLU.
- Il est préconisé d'éviter la plantation, dans les projets de végétalisation, d'espèces végétales allergisantes (ex : ambroisie) ainsi que les plantes favorisant la prolifération de chenilles processionnaires comme les pins et les chênes.

réponses du Maître d'ouvrage

Les mentions sur la relocalisation du site SEVESO seront rectifiées le cas . Echéant. Le tableau concernant l'objectif de production de logements sera mis à jour en fonction des données actualisées fournies par la DRIEAT. La commune travaille sur différentes actions pour résorber l'habitat insalubre (Mise en œuvre d'une OPAH, collaboration avec le Territoire, publication de nombreux arrêtés de mise en sécurité et d'insalubrité en partenariat avec l'ARS ces dernières années). Concernant les observations sur la santé, la commune a déjà intégré dans son article 13 les dispositions complémentaires concernant les espèces végétales. Celles-ci concernent les sites à proximité voire sur la plateforme aéroportuaire d'Orly ainsi que sur l'ensemble de la commune aux abords des voies publiques.

Appréciations du commissaire enquêteur

« *sur l'exigence du départ de la SPVM du secteur de La Carelle* »



Pour ce qui concerne la SPVM, dans le cadre de la « levabilité » des réserves , cette exigence a été reconsidérée

*Sur les actions menées par la ville en vue de résorber l'habitat insalubre et la vacance ».*

Appréciations du commissaire enquêteur

Il est bien noté que « *Le tableau concernant l'objectif de production de logements sera mis à jour en fonction des données actualisées fournies par la DRIEAT* ».et que la commune s'attache à résorber l'habitat insalubre en collaboration avec l'EPT. Ces actions vont prendre un peu de temps ; il convient d'en être conscient.

« *Sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)* »

- Sur la mixité sociale :
  - *L'objectif de production de logements sociaux figure (donc) dans le PLU mais n'est pas traduit concrètement dans le PADD ;*
  - *. Les emplacements réservés destinés au logement ne précisent » pas de pourcentage de logements sociaux à réaliser. ».*
  - *Dans le règlement il n'est pas prévu de » dispositions particulières ou dérogatoires favorisant la construction de logements sociaux (hors normes de stationnements »).*
  - *Il n'est pas institué de secteur(s) de mixité sociale.*
- Sur le risque inondation :
  - *La prise en compte du risque inondation mérite d'être développée, notamment pour concevoir « des quartiers résilients dans les zones soumises à cet aléa. »*
- Sur les nuisances sonores
  - *Manque de précision « sur la prise en compte des nuisances sonores routes et voies ferrées en préconisant notamment une organisation urbaine et architecturale adaptée pour réduire l'exposition au bruit » ;*
  - *Poursuivre la réalisation « réalisation d'ouvrages de protection contre le bruit le long des voies ferrées ».*
- Sur les espaces verts

Il convient de prévoir « *un objectif sur l'amélioration de la desserte des espaces verts ouverts au public* ».

réponses du Maître d'ouvrage

[La mixité sociale](#) : Concernant les logements sociaux, le PLU respectera la législation en vigueur. L'objectif est de développer le tissu urbain avec

un certain équilibre dans la répartition et le statut des logements dans le respect de la législation.

Néanmoins, il est essentiel de rappeler que la commune est en grande partie couverte par le PEB qui engendre un phénomène important de paupérisation de la population. Ce phénomène génère des problèmes sociaux à traiter dans les quartiers résidentiels de la commune.

#### Le risque d'inondation :

Au printemps 2023, la Métropole du Grand Paris, signataire de la charte des quartiers résilients, a désigné Villeneuve-le-Roi "ville-pilote" pour la résilience au risque d'inondation. La Ville a ainsi déjà mené un certain nombre d'actions en la matière : rehaussement de voiries stratégiques, accord avec le bailleur pour rehaussement des accès des logements collectifs, rehaussement des compteurs et postes électriques, réalisation de noues et du parc public du Bord de l'Eau, comme ouvrages hydrauliques...Par ailleurs, un réseau de 6 nouveaux parcs a fait l'objet d'une prise en considération lors du conseil municipal du 9 juin 2023 à travers l'adoption plus globale d'un schéma directeur « Nature en ville » appelé « plan vert ».

La révision du PLU a traduit ce réseau de parcs dans le prolongement des berges de Seine par l'insertion d'espaces verts à protéger sur le plan de zonage et/ou sur l'OAP trame verte et bleue.

#### Les nuisances sonores :

La Ville est membre de Bruitparif. Villeneuve-le-Roi est particulièrement concernée par la lutte contre le bruit de toute nature.

Elle intègre la dimension des nuisances sonores dans chacun de ses projets d'aménagement urbain (OAP gare, avenue du Front de Seine...).

La Ville fait partie des 7 collectivités expérimentant les radars sonores, Par ailleurs, après étude avec Bruitparif, la Ville développe la zone 30 dans les secteurs résidentiels.

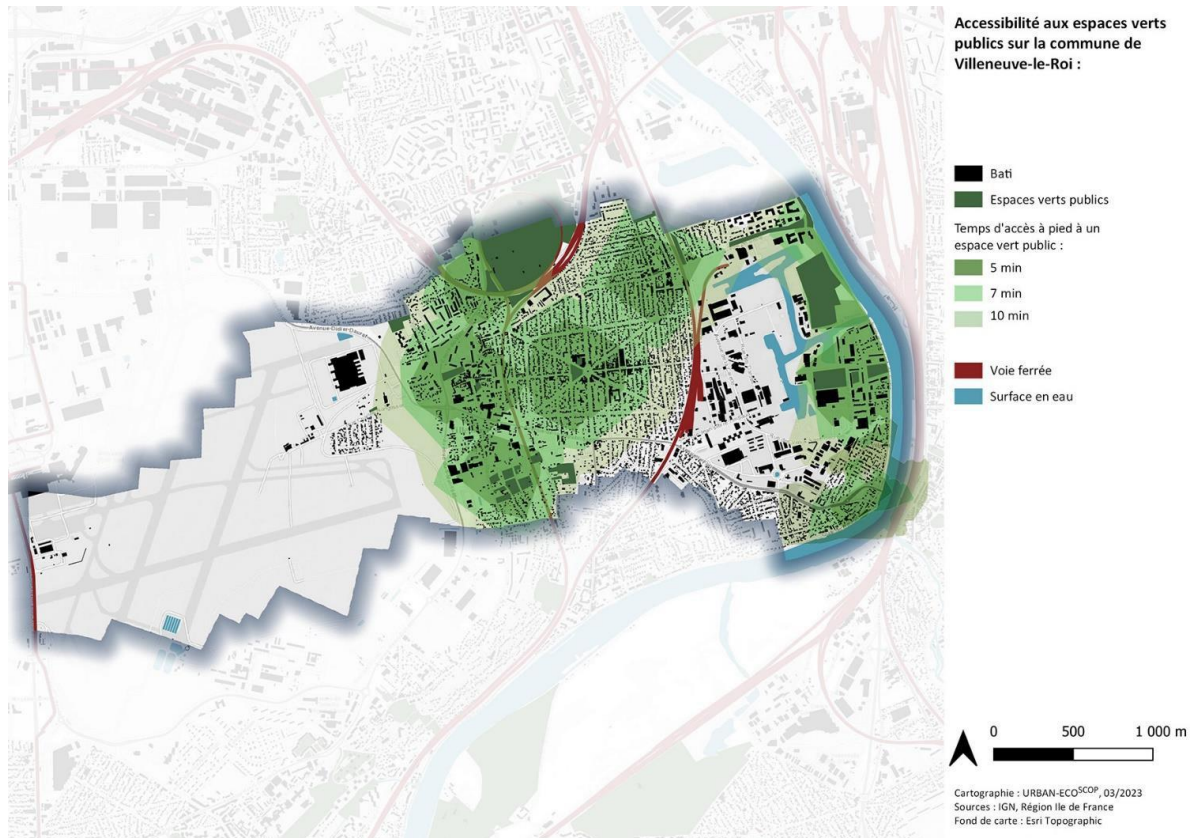
La Ville a également agi pour permettre la réalisation d'écrans antibruit visant à résorber les points noirs bruit identifiés le long des voies ferrées. Et s'agissant du bruit aérien, la Ville, qui abrite des stations de mesure de bruit sur les bâtiments publics et dans ses locaux, est particulièrement mobilisée pour la réduction de ce type de nuisance.

#### Sur les espaces verts :

S'agissant de la desserte des espaces verts, il est rappelé que la Ville comporte 350 000m<sup>2</sup> d'espaces verts, soit un ratio de près de 17m<sup>2</sup> par habitant, supérieur donc au 10 m<sup>2</sup> recommandés par l'OMS. Pour suivre la recommandation d'habiter à moins de 10 minutes d'un espace vert

public, la Ville a créé 8 nouveaux parcs et jardins pour avoir des espaces verts accessibles et répartis sur l'ensemble du territoire.

De plus conformément au schéma directeur "nature en ville" adopté le 9 juin 2023 par le Conseil municipal et intégré dans le PADD, la Ville a pour objectif de créer 6 nouveaux parcs publics notamment dans le secteur du Bord de l'Eau.



### Appréciations du commissaire enquêteur

Sur la mixité sociale il serait peut-être possible de compléter le PADD en, la mettant mieux en valeur et en la sectorisant, notamment au regard du PEB.

Sur le risque inondation, le MO rappelle à bon droit les nombreuses et variées mesures prises qui témoignent de la résilience de la commune .La création d' un réseau de 6 nouveaux parcs est bien noté, face à cet aléa

- Sur les nuisances sonores la commune développe la réalisation d'écrans antibruit architecturalement intégrés dans les réalisations immobilières et en atténuation des constructions existantes ainsi qu'au long des voies ferrées par la réalisation d'ouvrages de protection ; les remarques de la DRIEAT me paraissent un peu injustes au regard de la résilience des habitants face au bruit notamment aérien.

Au regard du bruit routier des mesures de limitation de vitesse sont adoptées par exemple en développant la zone 30 dans les secteurs résidentiels.

#### Sur les espaces verts

La réponse du MO démontre une bonne desserte des espaces verts lesquels sont particulièrement développés sur la commune qui de surcroît projette de créer 6 nouveaux parcs publics notamment dans le secteur du Bord de l'Eau.

#### Sur les OAP

- Au regard des objectifs de la mixité sociale l' OAP sectorielle Gare fait état d'une programmation en logements non réglementaire. (page 1/18) ; un seuil minimal de 30% de logements sociaux serait souhaitable , au moins sur cette OAP ou à défaut sur l'OAP Centre-Ville
- Cette OAP gare est fortement exposée au bruit ; il convient de préciser le niveau de ces nuisances, notamment concernant les personnes âgées et comment la réglementation acoustique va en tenir compte sur l'ensemble des constructions impactées ( page 4/18) ;
- Quelle est la typologie des logements de l'OAP Centre-ville ?

réponses du Maître d'ouvrage

#### Concernant les logements sociaux

La ville est exemptée du respect des objectifs fixés par la loi SRU. En effet, le territoire communal est couvert à plus de 70% par les contraintes du PEB. Celles-ci génèrent pour le tissu urbain existant des conséquences directes et négatives : paupérisation, développement de l'habitat indigne et des friches.

Concernant les OAP, la Ville respecte l'article L. 111-24 qui prévoit un mécanisme dérogatoire.

#### Concernant le bruit sur l'OAP de la gare

L'OAP de la gare est très majoritairement en secteur hors-bruit du PEB. S'agissant de la résidence pour personnes âgées, son implantation bâtiminaire et sa conception architecturale ont été optimisées pour tenir compte des études acoustiques menées par Bruitparif afin de renforcer la protection contre le bruit.

#### Concernant la typologie des logements de l'OAP centre-ville

Cette information est inscrite dans la partie écrite de l'OAP : « Il est prévu, à l'échelle de l'OAP, de réaliser une nouvelle offre d'environ 150 logements au cadre de vie privilégié. Une typologie complète sera proposée du studio au 5 pièces. Ponctuellement, de petites

maisonsde ville viennent s'implanter afin de créer une transition avec le tissu pavillonnaire à proximité

#### Appréciations du commissaire enquêteur

Le pourcentage ( minimum) de logements sociaux sur l' OAP sectorielle Gare n'est pas contraint au regard du PEB qui impacte un mécanisme dérogatoire.

Concernant le bruit sur l'OAP de la gare, il semble que la conception architecturale en tient bien compte, d'autant qu'il ne s'agit pas des secteurs les plus impactés par le PEB ; la référence à bruitparif est bien notée ;

Pour ce qui concerne la typologie des logements de l'OAP centre-ville, elle est bien présentée dans sa partie écrite ; le MO indique bien qu'elle sera complétée pour une nouvelle offre de 150 logements proposés du studio au 5 pièces.

#### Sur le règlement :

Il reprend - pour le risque inondation - les dispositions qui ne lui sont pas en conformité (surélévations et/ou reconstructions par exemple) ( page 2/10)

Il reprend également la mixité sociale, les installations classées, les zones naturelles ( page 4/10)

Certaines règles doivent être renforcées ( articles listés)

#### sur les annexes

sur les éléments divers à reprendre ou corriger sur l'ensemble du document ; repris page par page , ils méritent d'être corrigés

Les arrêtés pour les sites pollués doivent figurer dans la liste des SUP, et celle dite de balisage T4 doit figurer dans le PLU

réponses du Maître d'ouvrage

Les observations sur le règlement seront prises en compte dans la version définitive du PLU. Concernant les observations sur la mixité sociale, la commune agit pour permettre d'équilibrer la composition sociale de la ville laquelle figure parmi les plus basses du Val-de-Marne (revenu fiscal médian dans le dernier quart des communes du 94). C'est d'ailleurs l'un des objectifs fixés par la Métropole du Grand Paris qui a délimité plusieurs quartiers de la commune en secteurs d'intervention au titre d'une Opération d'intérêt métropolitain.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il est noté que Les observations sur le règlement seront prises en compte dans la version définitive du PLU. Le MO aurait dû préciser qu'il en sera de même pour les éléments divers à reprendre corriger ou compléter



### 3.1.2 Avis de la DGAC

Cette réponse correspond à DGAC/SNIA NORD/UGDS Guichet unique urbanisme-instruction des demandes d'obstacles à la navigation aérienne 82 rue des Pyrénées 75970 PARIS CEDEX 20

Après examen des éléments transmis, il apparaît que les servitudes suivantes sont bien reportées dans la liste des SUP :

-servitudes aéronautiques de dégagement T5 relative à l'aérodrome de Paris-Orly (approuvé le 05/06/1992) ;

-servitude radioélectrique PT1 Orly aéroport (approuvé le 10/07/1961);

-servitude radioélectrique PT2 Orly aéroport (approuvé le 09/09/1977).

Toutefois, il convient d'ajouter la servitude de balisage T4 qui découle de la servitude T5 ainsi que la servitude T7 relative aux obstacles de grande hauteur.

Vous trouverez, ci-joint, des fiches relatives à ces servitudes qui peuvent être jointes au PLU ainsi que le PSA (T5) et les PSR (PT1 et PT2) au format kmz.

**NB: vos consultations de la DGAC concernant des projets ou documents d'urbanisme sont à adresser au SNIA Nord, de préférence par mail à l'adresse: [snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr](mailto:snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr)**

**ou par courrier : DGAC / SNIA Nord / UGDS-guichet unique – 82, rue des Pyrénées 75970 PARIS Cedex 20.**

Cordialement. Joackim CORBE

Il est joint 5 fiches et 3 documents:

réponses du Maître d'ouvrage

[Ces observations seront prises en compte.](#)

Appréciation du commissaire enquêteur

**Il est noté qu'ainsi la servitude de balisage T4 et la servitude T7 relative aux obstacles de grande hauteur, seront bien ajoutées à la liste des SUP.**

### 3.1.3 Avis CD 94 du Département du Val-de-Marne ( CD 94)

Le Service Aménagement de la Direction de l'Aménagement, de l'innovation et des solidarités territoriales relève et liste quelques inexactitudes à corriger

#### Concernant les espaces verts, paysagers et naturels

##### **Rapport de présentation**

Page 145, l'espace rue des Vœux Saint-Georges identifié au SDRIF est situé au sud de l'ENS de la Pierre-Fitte et non au nord de celui-ci.

##### **PADD**

Les objectifs du PADD et de l'OAP trame verte et bleue visent à préserver la trame verte et bleue communale ainsi que les trames associées (brune, noire et blanche) avec notamment la valorisation du corridor de la Seine et ses dépendances. Plus spécifiquement, je relève que l'Espace Naturel Sensible de la Pierre-Fitte est identifié comme un espace à développer, dans un environnement appelé à se transformer (zone de la Carelle) et en lien avec la continuité écologique de la Seine.

Ces objectifs se traduisent par le classement en zone N des espaces naturels d'intérêt (ENI) au niveau de la darse de la Carelle : l'île aux oiseaux et l'ENS de la Pierre-Fitte.



Page 26 - Carte de synthèse : la partie en vert foncé autour de la Pierre-Fitte est à modifier car elle ne correspond pas au projet d'extension de l'ENS envisagé par le Département. A noter que l'île aux oiseaux apparaît en vert foncé aussi et semble faire partie du projet d'extension de l'ENS de la Pierre-Fitte alors que cela n'est pas le cas.

#### OAP TVB

Page 9 : la carte de la grande trame verte qualifie la Pierre-Fitte de friche. Ce terme est réducteur car il laisse penser que le site n'est pas géré. Il conviendrait de le remplacer par le terme « Espace naturel ».

#### Plan de zonage

Le zonage N est cohérent avec le statut ENS de la Pierre-Fitte. La zone N, initialement limitée à l'ENS de la Pierre-Fitte et au secteur de l'île aux oiseaux est étendue. Deux extensions de l'ENS sont identifiées pour créer un ensemble cohérent :

- Une emprise foncière au sud-est qui permettrait d'étendre significativement l'ENS ;
- Une emprise plus petite au nord permettant d'étendre l'espace naturel jusqu'à la darse.

Les choix retenus au PLU concernant ces extensions appellent des remarques de la part du Département :

- Le choix de l'emplacement réservé n'est pas approprié dans le cas présent car le propriétaire du terrain peut obliger le bénéficiaire de l'ER à acquérir son bien. En l'occurrence, le Département souhaite planifier les dépenses liées à ces acquisitions en lien avec les réflexions préalables à mener. Il conviendrait de les retirer.
- L'emprise foncière située au sud-est est classée en zone constructible - Ue (habitat pavillonnaire). Ce zonage n'est pas cohérent avec les orientations du PADD et l'OAP trame verte et bleue. Ce zonage crée une valeur foncière supérieure à celle d'un espace naturel en zone N, qui serait le zonage approprié au titre de l'ENS. Il conviendrait de classer ce terrain en N à l'avenir dans la perspective de son classement en ENS.

Par ailleurs, afin d'assurer la continuité écologique du site, le Département souhaite le classement en zone N du terrain situé au nord-ouest à l'angle de la darse. Le Département fera les mêmes propositions dans le cadre du PLU Grand Orly Seine Bièvre en cours d'élaboration.

#### Règlement zone N

Page 172 : N - 11-4 traitement des clôtures : il semble que les règles ne traduisent pas totalement les intentions de l'OAP TVB concernant la circulation de la petite faune (cf. page 12 de l'OAP TVB) : la possibilité de clôtures avec muret plein sur un tiers de la clôture est autorisée. Pour les clôtures en grillage maillé, il conviendrait de préciser la largeur des mailles.

#### Espace paysager à préserver

Le plan de zonage établit par ailleurs un Espace Paysager à préserver sur la parcelle AO225, au débouché ouest du pont de Villeneuve, ouvrage d'art départemental support de la Route Départementale 136. Cette parcelle appartenant à l'Etat a été mise à disposition du Département au titre de sa compétence voirie. Le Département souhaite connaître les objectifs de ce classement par la ville et les éventuels projets envisagés sur cette parcelle.

#### Concernant l'assainissement et la gestion des eaux pluviales

##### Rapport de présentation

Page 153, il convient d'actualiser les données sur les réseaux d'assainissement : d'après le relevé du « Patrimoine d'assainissement départemental et interdépartemental » de 2023, le Département gère sur le territoire de Villeneuve-le-Roi :

Il est en particulier proposé une rédaction en relation avec la compétence assainissement de la commune

Pour mémoire, la compétence assainissement sur la commune de Villeneuve-le-Roi est partagée entre le SyAGE et le Département. De ce fait, les prescriptions à prendre en compte sont celles du règlement d'assainissement du gestionnaire ou propriétaire du réseau sur lequel le raccordement est envisagé ou réalisé.

Certains paragraphes des tableaux relatifs à l'évaluation environnementale sont à compléter en ce sens :

Projet du futur PLU	Rédaction proposée
p.310 Respect du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE	Respect du règlement d'assainissement des eaux pluviales du SyAGE ou du Département
p.327 [...] raccordées au réseau d'assainissement devront respecter le règlement d'assainissement collectif du SyAGE assurant ainsi la bonne qualité des eaux rejetées.	[...] raccordées au réseau d'assainissement devront respecter le règlement d'assainissement collectif du gestionnaire de réseau (SyAGE ou Département) assurant ainsi la bonne qualité des eaux rejetées.
p.339 [...] le règlement écrit rappelle que pour tout raccordement au réseau pluvial ou d'assainissement collectif, le règlement d'assainissement collectif du SyAGE s'applique.	[...] le règlement écrit rappelle que pour tout raccordement au réseau pluvial ou d'assainissement collectif, le règlement d'assainissement collectif du gestionnaire de réseau (SyAGE ou Département) s'applique.

Et de modifier l'article X 4.2 du règlement concernant le réseau d'assainissement

Projet du futur PLU	Rédaction proposée
Paragraphe introductif - p.25 Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (Délibération du Conseil général n°2014-3-5.4.29 du 19/05/2014) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.	<b>Actualisation des données</b> Si le raccordement est envisagé sur le réseau départemental, il respectera les dispositions du Règlement de Service Départemental de l'Assainissement (adopté le 17 octobre 2022 par le Conseil départemental du Val-de-Marne) et les conditions de dessertes des terrains raccordés au réseau départemental d'assainissement ; ces documents sont présents dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme. Le raccordement devra également respecter les prescriptions du zonage pluvial départemental en vigueur.
Réseau d'assainissement pluvial (p.25)	Cf. paragraphe ci-dessus.

Enfin il est demandé de mettre à jour les annexes liées au règlement et de prendre l'attache du département pour toutes les liaisons du réseau communal au réseau départemental, et du Service régional d'Archéologie pour l'OAP Secteur Centre Ville

Réponses du Maître d'ouvrage :

Les observations du Département seront étudiées et prises en compte.  
 Concernant les ENS et l'instauration des ER, des échanges avec le Département sont en cours pour garantir la future destination de l'ENS.  
 Des discussions sont aussi en cours pour affiner le zonage et le classement en zone N au Nord-Ouest de la darse.  
 Concernant les clôtures, la règle sera adaptée.  
 La réglementation assainissement (SYAGE/Département) sera reprise dans le règlement du PLU.  
 La mise à jour des annexes sera assurée pour le dossier d'approbation.

Appréciation du commissaire enquêteur

L'ensemble des recommandations formulées seront bien prises en compte par le MO qui fait état des échanges et discussions en cours avec le département.  
 Il est noté qu'ils concernent les ENS, les ER et le zonage, et que la réglementation assainissement (SYAGE/Département) sera reprise dans le règlement du PLU ; par ailleurs, la mise à jour des annexes sera bien réalisée  
 Ainsi il est bien répondu à l'ensemble des demandes du Conseil Départemental du Val-de-Marne.

### 3.1.4 Avis du SEDIF( Syndicat des Eaux d'Ile-de France

Le SEDIF rappelle que

La commune de Villeneuve-le-Roi est alimentée par 2 réseaux distincts de 1<sup>ère</sup> élévation<sup>[1]</sup> en raison d'une origine de l'eau différente mais communiquant entre eux par un seul point ouvert.



CHOIS122 est le réseau alimenté par l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

L'eau du réseau CHAPY125 est acheminée depuis l'usine de production d'eau potable d'Arvigny par une conduite de diamètre 800 mm jusqu'à Juvisy-sur-Orge, où elle pénètre dans le réseau du SEDIF puis par des conduites de transport de diamètre 500 à 800 mm jusqu'au point de connexion au réseau CHOIS122 (vanne dite « Holiday Inn ») alimenté par l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi.

Il dessert tout le reste de la commune.

Une canalisation de transport (feeder) de 600 mm de diamètre puis de 500 mm de diamètre traverse la commune du sud au nord dans l'enceinte de l'aéroport, le long de la route du 8 mai 1945 puis par le cours de Verdun pour rejoindre la route de Choisy.

Compte tenu des opérations d'aménagement et de construction projetées, je me permets d'attirer votre attention sur le fait que toute urbanisation nouvelle ou toute opération de voirie pourra nécessiter l'adaptation (renforcement ou extension) du réseau public de distribution d'eau, afin d'ajuster sa capacité aux besoins des usagers et d'assurer la défense incendie.

Je vous invite donc à prendre en compte les dispositions relatives aux participations à la réalisation d'équipements publics exigibles à l'occasion de la délivrance d'autorisations d'occupation du sol prévues par les articles L. 332-6 à L. 332-14 du Code de l'urbanisme, visant à donner aux communes les moyens de financer lesdites infrastructures.

Je tiens à vous remercier d'avoir annexé au PLU les arrêtés, la liste des parcelles concernées ainsi que le plan, et d'avoir mentionné dans les zones UA, UB, UE, UF, UG, UN et N du règlement du PLU les prescriptions imposées par ces arrêtés.

Cependant, deux erreurs subsistent :

- dans la légende relative au plan des servitudes d'utilité publique, les périmètres de protection immédiate et rapprochée ne doivent pas figurer en catégorie AC2 liée aux servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits mais en AS1 (servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et minérales),
- aux articles 13 des zones UA, UB, UE, UF, UG, UN et N du règlement du PLU, il faut écrire :

*« L'utilisation d'engrais, de produits phytosanitaires et autres biocides pour l'entretien des voiries, des berges de la Seine, des voies ferrées, et des espaces verts publics et privés (désherbage, lutte contre les nuisibles) et tout stockage de tels produits est interdit. Si toutefois, la mise en œuvre de techniques alternatives respectueuses de l'environnement n'était pas possible en raison d'un manque d'accessibilité, l'utilisation de ces produits devra respecter le code des Bonnes pratiques Agricoles (annexe de l'arrêté du 22 novembre 1993, JO du ~~& janvier~~ 5 janvier 1994) et la charte « Marne-Vive ».*

Réponses du Maître d'ouvrage :

La correction des erreurs matérielles sur les SUP sera effectuée dans le dossier d'approbation et les compléments sur la pratique de l'utilisation des engrais sera ajoutée.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il en est pris acte ; le MO aurait pu préciser qu'il a bien pris en compte les obligations découlant de la présence d'une conduite d'eau de 600 mm, qui traverse la commune du sud au nord

3.1.5 Avis UDAP 94 (Direction Régionale des Affaires culturelles d'Ile-de-France)  
Rappel du courrier du 18 juin 2024 portant diverses observations sur la présentation, le PADD, l'OAP ( secteur gare) et le règlement et annexes

Toutes les reprises sont-elles justifiées et seront-elles reprises ?

Réponses du Maître d'ouvrage

Une grande partie de ces remarques sera prise en compte.

Ainsi s'agissant notamment des clôtures en aluminium, cette disposition sera supprimée du règlement.

Concernant la remarque sur les surfaces de pleine terre, le règlement prévoit des pourcentages ambitieux permettant l'infiltration dans le sol des eaux de pluie et de maintenir par la même occasion la particularité de la Ville au "6000 jardins". Ces surfaces de pleine terre vont de pair avec la démarche municipale de développer depuis plusieurs années des espaces verts sur tout le territoire, de végétaliser tous ses projets d'aménagement et de désimperméabiliser ses espaces publics (rues stationnement, cours d'école...) facilitant ainsi la gestion des eaux pluviales et favorisant la création d'ilots de fraîcheur. De même, l'actuel parking de la gare sera relocalisé en sous-sol du programme immobilier du lot 1 pour être remplacé par un espace convivial planté d'arbres, tel un îlot de fraîcheur visant par ailleurs à améliorer cadre de vie de ce quartier et des usagers de la gare RER.

S'agissant de la sauvegarde du patrimoine, la municipalité s'attache à réhabiliter son patrimoine en tenant compte de son architecture d'exception d'origine (l'hôtel de ville qui sera réhabilité après l'incendie de juin 2023, y compris sa façade arrière qui reprendra à cette occasion son architecture en cohérence avec son histoire ; la mairie école en cours de réhabilitation dans le respect de son architecture d'origine, l'espace vente du lotissement de la Faisanderie du début du 20ème siècle qui sera réhabilité pour accueillir la maison du patrimoine...).

Appréciations du commissaire enquêteur

le MO s'engage à supprimer du règlement les dispositions concernant les clôtures en aluminium,.

Pour les surfaces de pleine terre, des appréciations ont été formulées pour la DRIEAT au § « Sur l'infiltration des eaux par la désimperméabilisation des sols »  
« Au regard du SCOT, les choix de la commune par la création de nombreux espaces verts, les secteurs impactés, les « dé bitumages » et l'emploi d'enrobés perméables semblent bien de nature à favoriser l'infiltration des eaux ; le choix du zonage (UFd) pour la zone aéroportuaire va dans le même sens »

Concernant la sauvegarde du patrimoine, la municipalité indique bien s'attacher à « réhabiliter son patrimoine en tenant compte de son architecture d'exception d'origine (l'hôtel de ville qui sera réhabilité après l'incendie de juin 2023, y compris sa façade arrière » et autres bâtiments.

### 3.1.6 Avis SNCF

- La SNCF demande la suppression de toute protection ( au profit de la commune) sur l'ensemble des emprises ferroviaires.
- La « mutabilité » d'un terrain faisant l'objet de la réserve ER 14 devra être vérifiée auprès de « SNCF Immobilier ».
- Concernant la gestion de la végétation, elle devra être compatible avec les nouvelles mesures prises depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022
- il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité de notre domaine qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

### Réponses du Maître d'ouvrage

Une grande partie de ces remarques sera prise en compte.

S'agissant de la protection des emprises ferroviaires, la protection située dans le triangle à proximité du parc du Grand Godet sera levée dans le PLU approuvé.

La mutabilité du terrain faisant l'objet de la réserve ER 14 sera vérifiée auprès de SNCF Immobilier.

Enfin, il est déjà porté connaissance à tout acquéreur de propriété faisant l'objet d'une mutation à proximité des voies, de la réglementation afférente.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Les remarques prises en compte sont bien notées ; mais le MO ne précise pas sur quel(s) point(s) il n'envisage pas de suivre ou satisfaire la SNCF

### 3.1.7 Avis GRT Gaz

la commune de Villeneuve le Roi est impactée par des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression appartenant à GRTgaz.

Il est joint à l'avis :

Une carte schématique au 1/25000ème

Un tableau des distances d'effets

Fiche d'information sur les servitudes

Fiche de rappel de la réglementation anti-endommagement

Fiche réflexe en cas d'accident sur une canalisation GRTGAZ

GRT gaz souhaite :essentiellement

- La Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

- Que La zone SUP 1 apparaisse dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.
- Que dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE tienne compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz pour prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.
- Au titre de la Règlementation anti endommagement ( avec fiche de rappel), que les exécutants de travaux consultent le Guichet Unique des réseaux et adressent aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).
- Qu'aux ouvrages éventuels soit associée « une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale. »

Réponses du Maître d'ouvrage

La collectivité s'attache à prendre en considération ces remarques.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il en est pris acte

### 3.1.8 Avis de la CCI

Elle prend acte dans le PADD du renforcement des dynamiques économiques dans le secteur de la Carelle et du Parc d'activités et de la possibilité d'installations d'activités sur les secteurs relevant du règlement de la zone UF

Elle note le « remplacement » des OAP Nos 1 et 2 par un PAPAG

le secteur de la Carelle, qui mérite, d'après nous, une attention particulière vu la présence de grandes entreprises qui assurent 40 % de l'emploi communal (3 000 emplois, 330 entreprises), sachant qu'une grande partie des salariés de ces entreprises résident sur Villeneuve-le-Roi.

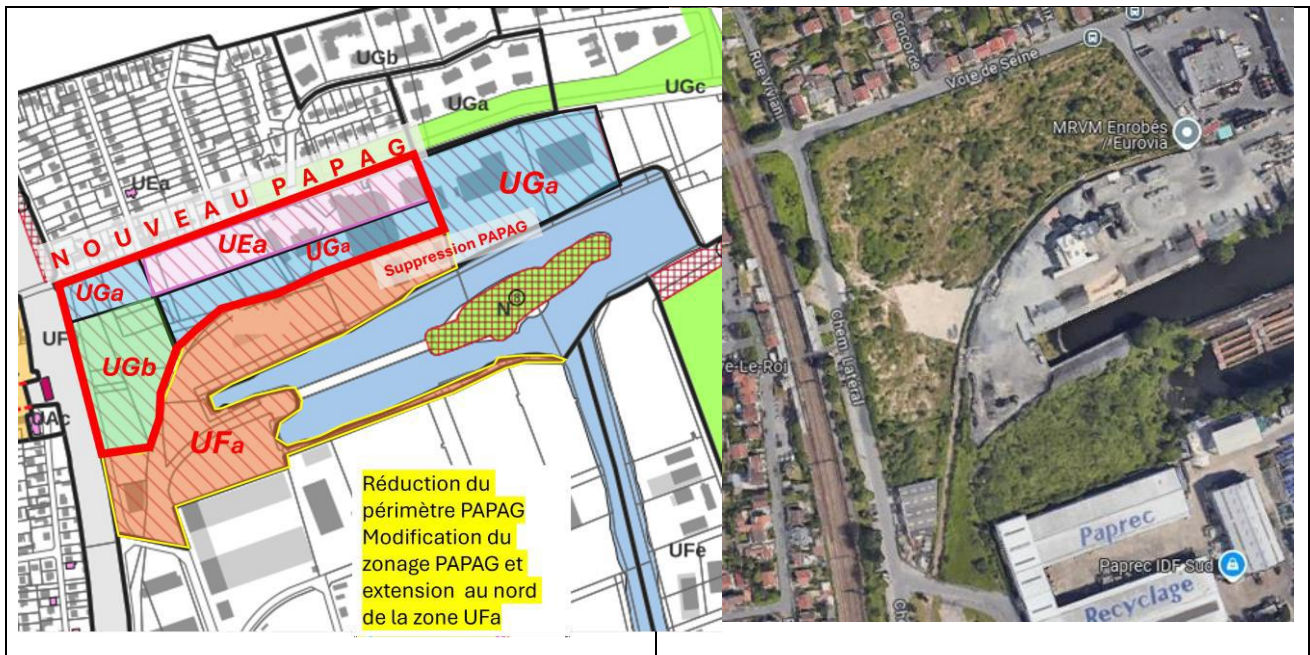
Elle souhaite que soit préservé « le foncier productif », le site de la Carelle représente une rare opportunité et incite la ville à travailler en concertation avec les entreprises en place.

Réponses du Maître d'ouvrage

Le zonage du secteur de la Carelle va être modifié pour préserver le foncier productif et le PAPAG va être largement diminué. Les possibilités d'implantation des activités industrielles autorisées, interdites ou soumises à autorisations seront modifiées pour maintenir l'activité économique du site de la Carelle en zone PEB.

Ainsi, la collectivité propose de sortir du PAPAG les espaces situés en zone PEB et d'y appliquer le zonage UFa (activité). Pour les secteurs situés hors zone de bruit au nord et limitrophes à la gare, il est souhaité de maintenir le PAPAG afin de prendre le temps de réfléchir à un projet d'aménagement cohérent avec le territoire, répondant aux objectifs du SCOT de densification autour des gares.





Par ailleurs, à l'intérieur du périmètre du PEB, la zone UGc et le PAPAG seront supprimés pour être substitués par le zonage UFa correspondant aux emprises PAPREC et MRVM.

**Enfin, pour tenir compte de la réduction du périmètre du PAPAG, le zonage a été adapté.**

#### Appréciation du commissaire enquêteur

La zone de la Carelle accueille diverses entreprises qui souhaitent s'y maintenir. Elle présente des possibilités foncières « productives »

Le PAPAG qui s'est substitué à deux OAP, a fait l'objet d'une réduction de périmètre. Au regard de l'impact ( ou pas) du PEB à cette réduction de périmètre PAPAG – et de réduction de la zone UGc-, sont proposés des zonages dédiés à des dynamiques économiques, notamment un secteur de sous zonage UFa spécifiquement d'activités

Il est bien noté que le PAPAG dans son périmètre conservé hors PEB est de nature à permettre une réflexion sur un projet global d'aménagement cohérent ( et conforme au SCOT).

L'ensemble est de nature à satisfaire la CCI.

### 3.1.9 Avis de Villeneuve-Saint-Georges

Il s'agit d'un Avis favorable par délibération du conseil municipal du 10 mai 2024

réponses du Maître d'ouvrage :

La Collectivité prend note de l'avis favorable émis par la Ville de Villeneuve-Saint-Georges

Appréciation du commissaire enquêteur

**Avis favorable noté.**

### 3.2 Récapitulatif des observations écrites du public recueillies aux registres papier et/ou reçues par courriel ou par courrier recommandé avec AR

#### 3.2.1 Observation n°1 de M. Sauveur ATTALI :

« Sur les parcelles AW 248 et 249 sont stockées des (roulettes?) de chantier et des WC de chantier. Un important réseau d'assainissement privatif a été installé.

Nous sommes dans un périmètre classé M H ( *monument historique, sic*) à proximité du gymnase du futur ( RAM ?)

Mes questions : est-ce autorisé ?

Y a-t-il un risque de nuisances : sonores, olfactives, toxiques ( ?)

De plus, cette installation peut aller à l'encontre du projet de ville : jardins, environnement, calme ? ».

Réponse du Maître d'ouvrage :

Le projet de PLU prévoit d'interdire les dépôts et stockages à l'air libre en zone UEb, de même que tout stationnement ne répondant pas aux besoins des constructions autorisées dans la zone.

Appréciation du commissaire enquêteur

**Ces deux parcelles sont représentées ci-dessous**



Le MO précise à bon droit que dans la zone UEb concernée, les dépôts et stockages à l'air libre, sont interdits, ainsi que « *tout stationnement ne répondant pas aux besoins des constructions autorisées dans la zone* »

Pour le reste il n'appartient pas au MO de se prononcer sur la toxicité ou autre(s) risque(s) des dépôts évoqués par le signataire.

### 3.2.2 Observation n° 2 de M. Cécilien TRAUCHESSEC :

Je m'intéresse à la parcelle AD 447 à Villeneuve le roi. Il est important pour moi de savoir si cette parcelle va faire l'objet de projets vu que cette partie à proximité directe de la gare apparaît comme concernée par le PLU dans l'un des schémas.

Pourriez vous m'informer de tout projet concret ou lointain impactant la parcelle AD 447 fait l'objet, ou une éventuelle préemption future (dans les 10 ou 15 prochaines années)

Je vous remercie par avance. Je suis disponible pour vous communiquer toute pièce nécessaire à ma demande et suis également disponible par téléphone ou pour un rendez vous.

Réponse du maître d'ouvrage :

Cet espace réservé a pour objectif de prolonger l'espace vert du jardin des senteurs afin de créer une coulée verte jusqu'au passage souterrain.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette parcelle est représentée ci-dessous



*Il s'agit bien d'un espace réservé destiné à un futur espace vert afin de créer une coulée verte jusqu'au passage souterrain.*

### 3.2.3 Observation n°3 de M. CATROU pour la SA MERLET

Je pense qu'il faut arrêter de construire des habitats collectifs dans les zones pavillonnaires et particulièrement dans le centre ville.

Si toutefois on en construit, la hauteur devrait être limitée à maxi 3 étages et prévoir des places de parking en conséquence, car la multiplication des habitants engendre de gros problème(s) de stationnement.

Le dernier bâtiment construit en face du kiosque mesure +/- 12m ce qui est beaucoup trop par rapport à l'environnement où il se situe.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet du centre-ville vise à proposer une offre adaptée de logements comprenant des petites résidences d'habitat collectif afin de redynamiser cette artère commerçante et lui permettre ainsi de mieux fonctionner, tout en conservant le cadre de vie agréable auquel la municipalité est très attachée. Ponctuellement, de petites maisons de ville feront la transition avec le pavillonnaire environnant. Ce programme va de pair avec l'opération de reconstruction du marché de la Faisanderie, véritable locomotive de l'animation commerciale du cœur de ville de Villeneuve le Roi.

Le PLU prévoit un nombre de places de parking qui répond aux normes fixées par le plan de déplacement urbain d'Ile de France,

Appréciation du commissaire enquêteur

*Le demandeur – à défaut d'une diminution des constructions dans son secteur- souhaitait aussi une limitation des hauteurs ; j'observe qu'il ne lui est pas répondu sur ce point.*



### 3.2.4 Observation n°4 de M. Bilgin SEN pour la SCI ICA 94

**Objet :** Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-le-Roi  
**Observations sur le projet de Plan Local d'Urbanisme**

Monsieur le Commissaire enquêteur, Mesdames et Messieurs les membres de la commission d'enquête,

Notre association est propriétaire d'un terrain situé 40, rue Paul Bert à Villeneuve le Roi (ci-après « **le Terrain** »).

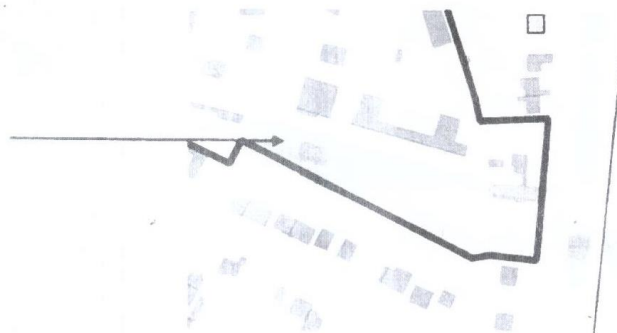
Le plan local d'urbanisme de Villeneuve le Roi (ci-après « **le PLU** ») a été approuvé par une délibération du conseil municipal de la ville du 26 septembre 2017. Mais par un jugement du Tribunal administratif de Melun du 15 décembre 2020, cette délibération du 26 septembre 2017 a été annulée.

Une procédure d'adoption d'un nouveau PLU a donc été lancée.

C'est à ce titre que, par un arrêté du 24 juin 2024, le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur l'élaboration du PLU. Cette enquête publique se déroule depuis le 19 août 2024 et se terminera le 18 septembre 2024 inclus.

**C'est dans ce contexte que nous venons vers vous, afin de vous faire part de nos observations au sujet du traitement du Terrain par le projet de PLU.**

Il ressort en effet du projet de règlement, de plan de zonage et de rapport de présentation (annexés à la délibération du Conseil Territorial de Grand Orly Seine Bièvre du 2 avril 2024 arrêtant le PLU) que le Terrain, identifié en vert ci-après, est traité dans le projet de PLU comme un « **espace paysager à préserver (au sens de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme)** » :

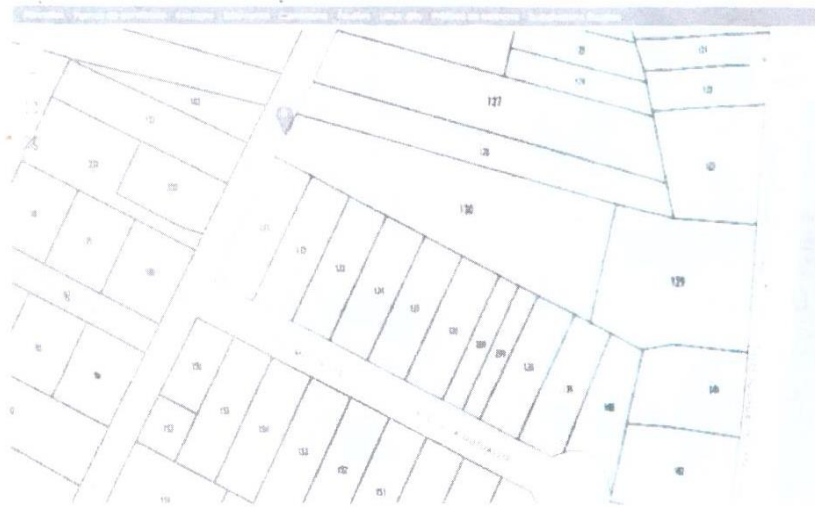


**4.2. Plan de zonage - zoom**

Val pour être annexé à la délibération du Conseil Territorial du 2 avril 2024 arrêtant le PLU.

LEGENDE		Emplacements réservés	
	Limite de commune		Les numéros renvoient à la liste des emplacements réservés
	Limite de la zone ou du secteur	<b>Éléments Patrimoniaux (Art. L.151-19)</b>	
	Limite de l'habitat (SINCI - BAIF)		batiments remarquables
	Numéros d'attente (Art. L.151-43 du Code de l'urbanisme)		batiments intermédiaires
	Espace paysager à préserver (Art. L.151-23 du Code de l'urbanisme)		batiments (reçus comme comportant au moins un élément patrimonial)
	Emplacement des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)		Murs à conserver
	Appariements d'arbres à préserver (Art. L.151-23 du Code de l'urbanisme)		Cultures à conserver
	Unités urbaines (au sens de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)		
	Unités urbaines (au sens de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)		

Date : Mars 2024 | Echelle : 1 / 2500'



Or l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme susmentionné dispose que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger **pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».*

**En substance, cet article permet donc au règlement du PLU de définir des zones à préserver et à protéger et attacher des prescriptions permettant d'assurer ces préservation et protection.**

En l'occurrence, le projet de règlement de PLU ne reprend pas le terme exact d'espace paysager à préserver mentionné par la légende du projet de plan de zonage mais se fonde, pour toutes les zones, sur l'article L. 151-23 pour préciser que :

« Les espaces verts protégés sont repérés au document graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les emprises végétalisées existant sur les terrains concernés sont localisées à titre indicatif sur le document graphique de zonage par une trame verte.

**La modification de l'état d'un terrain soumis à une prescription d'espace vert protégé n'est admise qu'aux conditions suivantes : L'aménagement des sentiers, aires de jeux, pergolas, et autres installations visent à valoriser le terrain et faciliter l'usage de promenade et de détente. Cette modification ne diminue pas notablement la surface en pleine terre, elle maintient ou améliore l'unité générale, la qualité de ses plantations, qu'elles soient conservées ou remplacées.**

*Certains éléments minéraux ou à dominante minérale peuvent être considérés comme partie intégrante des espaces verts protégés s'ils participent à l'aménagement paysager de l'espace (allées piétonnières, voies d'accès aux services de secours, emmarchements, etc.). De même, le revêtement de surfaces est admis s'il est nécessaire par la fonction des espaces concernés (cour d'école...) et s'il ne porte pas atteinte au développement des plantations existantes ».*



graphiques du Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés dans le présent règlement ».

Nous comprenons donc que les dispositions fondées sur l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme s'appliquent en l'espèce au Terrain.

Or les contraintes attachées à l'article L. 151-23 sont très fortes puisque, comme l'indique le projet de rapport de présentation (document ayant vocation à éclairer la lecture du règlement du PLU notamment), « les possibilités de constructions sont fortement limitées dans ces secteurs et la protection des éléments végétalisés y est assurée par l'article 13- 2 du règlement écrit ».

Etant rappelé que si l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme permet au règlement d'identifier et localiser des éléments de paysage et délimiter des sites et secteurs à protéger, seuls des motifs d'ordre écologique (notamment la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques) peuvent justifier cette identification.

Or, en l'occurrence, il n'existe aucune raison d'ordre écologique ou liée à la préservation, au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques qui justifierait d'imposer sur le Terrain de restrictions telles que celles prévues par le projet de PLU.

Le projet de PLU n'apporte d'ailleurs aucune justification à ce classement.

Et pour cause, le Terrain et les parcelles avoisinantes sont déjà très urbanisés et ont déjà rompu toute continuité écologique qui auraient pu éventuellement, par le passé, exister.

**Aucun motif d'ordre écologique ne justifie donc d'identifier le Terrain au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.**

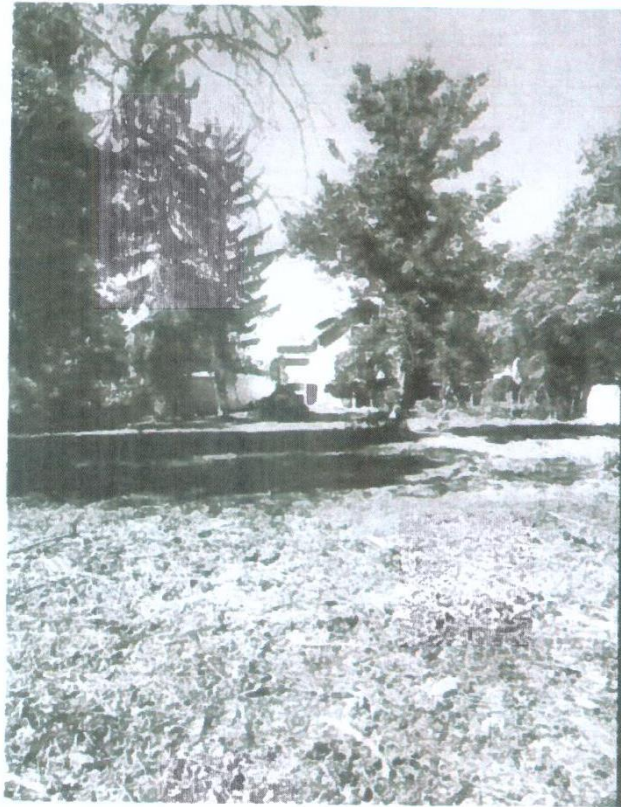
Il suffit pour s'en convaincre, de prendre connaissance de photographie vue du ciel des lieux :



Cette photographie permet en effet :

- De constater l'existence de nombreuses constructions entourant déjà chaque côté le Terrain et la taille et l'importance de ces constructions ;
- De se rendre compte que, s'il existe des arbres sur la parcelle, ils sont trop peu nombreux pour justifier un quelconque motif de préservation, de maintien ou de remise en état, *a fortiori* de continuités écologiques.

Les photographies prises du Terrain lui-même sont encore plus révélatrices de ce qu'il s'agit d'un simple jardin d'habitation, qui n'a à faire l'objet d'aucun classement particulier :







**En aucune manière le Terrain ne saurait donc être considéré comme une zone à préserver et/ou à protéger.**

C'est d'ailleurs ce qu'avait retenu le rapport de présentation du PLU réalisé en 2022 qui n'impose aucune protection quelconque au Terrain (Pièce n°1).

Or rien n'a changé depuis 2022 et cette appréciation des autorités compétentes.

Nous tenons à ce titre à vous informer des soupçons que nous avons quant aux réels motifs justifiant le classement du Terrain en un espace paysager à préserver, empêchant de fait la réalisation de tout projet de construction sur ce Terrain.

En effet, nous avons rencontré à plusieurs reprises les représentants de la ville de Villeneuve-le-Roi qui, dans un premier temps, ont accueilli très favorablement notre projet.

En revanche, dès que les représentants de la ville ont appris la nature de notre projet (espace culturel et cultuel), ces derniers ont totalement changé de position et, surtout, ont décidé de classer notre Terrain comme un espace paysager à préserver.

Ce changement radical et soudain de position, cumulé à ce classement du Terrain, est incontestablement caractéristique d'un détournement de pouvoir, tiré de ce que la ville détourne des mécanismes prévus par le code de l'urbanisme pour empêcher la réalisation d'u projet qu'elle ne souhaite pas, pour des motifs purement politiques.

Il convient d'ailleurs de souligner qu'aucun autre terrain avoisinant n'est concerné par ce type de protection, ce qui est contradictoire avec l'esprit de la mesure qui vise à couvrir des espaces naturels qui, par définition, ne sont pas limités à une seule parcelle.

Nous produisons également une étude réalisée par la société StratéGéO Conseil, dont l'objet est de vérifier si la présence d'une zone humide est avérée au droit du Terrain et de ses alentours. Cette étude confirme que le Terrain n'est nullement concerné par une zone humide :

**« Le diagnostic d'identification et de pré-délimitation d'une zone humide au droit du projet situé au 40 rue Paul Bert à Villeneuve-le-Roi (94) n'a pas permis d'observer des caractéristiques pédologiques et de végétation attendue dans une zone humide.**

**D'après les sondages et inventaires floristiques, le site n'est pas considéré comme une zone humide d'après les critères pédologique et floristique** » (Pièce n°2).

Il n'existe donc pas de motif écologique lié à l'eau qui justifierait le classement du Terrain en espace paysager à préserver.

Dans le même sens, la DRIAAF elle-même a indiqué à notre architecte en septembre 2023 que **« compte tenu de la nature non forestière (jardin d'habitation) de la parcelle, il n'est pas nécessaire de déposer une demande de défrichage »** (Pièce n°3).

La DRIAAF a donc clairement indiqué qu'aucune autorisation préalable au défrichage du Terrain n'était nécessaire. Ce faisant, la DRIAAF a nécessairement confirmé que le Terrain n'avait pas à bénéficier d'une quelconque protection – *a fortiori* pour des motifs écologiques.

La contrainte projetée sur le Terrain ferait enfin peser sur notre association une atteinte grave et disproportionnée puisque ce classement – qui n'est pas fondé sur un motif écologique – rendrait impossible la réalisation de tout projet immobilier – même mineur – sur le Terrain.

\*\*\*

**Pour toutes ces raisons, il y a lieu de modifier le projet de PLU et de supprimer toute mention « d'espace paysager à préserver » concernant le Terrain.**

Nous vous remercions de l'attention que vous porterez à cette demande.

Nous nous tenons naturellement à votre entière disposition si vous souhaitez échanger sur le présent courrier. Notre conseil, Maître Pierre-Edouard VINO, se tient également à votre disposition pour échanger en cas de besoin.

Nous vous prions d'agréer, cher Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

Signature

M<sup>r</sup> Sené

Pièces jointes annoncées



### Réponses du Maître d'ouvrage :

La présence de cette parcelle de près de 2 000 m<sup>2</sup>, perméable et végétalisée à proximité du fleuve, dans ce secteur d'habitation, offre un vrai espace de respiration, de préservation de la biodiversité et d'expansion des crues.

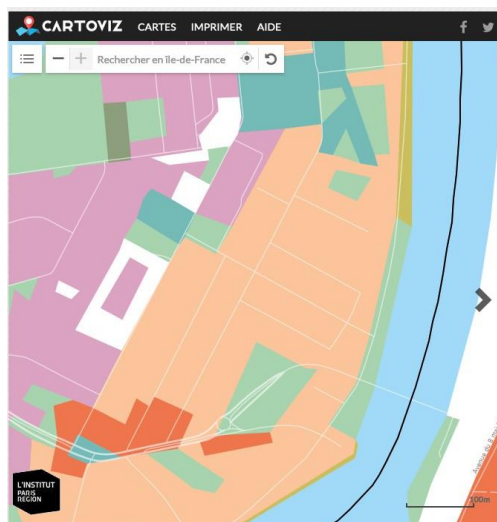
**1/** Ce quartier est inclus dans un secteur opérationnel classé Opération d'intérêt métropolitain par la Métropole du Grand Paris (délibération du 12 octobre 2023). Les études menées par la Métropole et l'EPA ORSA entre 2021 et 2023 ont conduit l'OIM à afficher comme objectif la nécessité de préserver et d'aménager des espaces verts en bord de Seine afin de mettre en œuvre un programme de résilience face au risque d'inondation. A partir de cet objectif, la commune a bâti un schéma Directeur « Nature en ville » ou « planvert » adopté par le Conseil Municipal du 9 juin 2023 et intégré au PLU. Celui-ci prévoit un programme de création de 6 projets de parcs publics résilients en bord de Seine incluant le 40 Paul-Bert, situé en zone d'aléas forts du PPRI. Ce parc sera connecté aux bords de la Seine afin de permettre à l'eau de s'infiltrer directement dans la zone perméable du parc, remplissant par là sa mission d'ouvrage hydraulique.

**2/** De plus, un des objectifs exprimés par le PADD est de « *protéger et mettre en valeur les patrimoines naturels et paysagers du territoire* ». Cet objectif a ensuite été traduit dans les pièces réglementaires du PLU : plan de zonage et OAP trame verte et bleue. Cette OAP rappelle d'ailleurs que « *Le maintien et le développement de la protection des réservoirs de biodiversité constitués par les éléments de la trame verte est un enjeu communal majeur* ». La carte du MOS et la photo aérienne atteste de sa destination en espace vert et de la densité végétale existante.

**3/** L'enquête publique fait ressortir une très forte attente de la population de créer des espaces verts dans le quartier.

**Pour toutes ces raisons, la collectivité maintiendra « l'espace paysager à préserver » sur cette parcelle.**





### Appréciations du commissaire enquêteur

L'enquête publique, a montré une très forte attente de la population pour des espaces verts sur la commune, notamment dans votre quartier.

La commune a fait le choix de développer un plan vert - adopté par le conseil municipal du 9 juin 2023, - qui prévoit un programme de création de 6 projets de parcs publics résilients en bord de Seine ; Cette zone concernée par l'observation est située en zone d'aléas forts du PPRI. et permet par sa perméabilité l'infiltration d'une part des débordements

Par ailleurs, ce quartier est inclus dans un secteur opérationnel classé Opération d'intérêt métropolitain par la Métropole du Grand Paris  
Il n'était guère envisageable une quelconque constructibilité, et le maintien en espace paysager à préserver est difficilement contestable.

Pour mémoire, l'Observation n°35 ( cf après ) apporte une contestation sur les documents présentés..

#### 3.2.5 Observation n°5 de M. Eric DOUCELANCE :

Mon voisin installe une piscine temporaire chaque été parfois de mai à septembre à laquelle il ajoute des brises vues qui occultent les  $\frac{3}{4}$  du champ visuel de ma seule fenêtre de cuisine, bâches qui se trouvent plus ou moins en limite de propriété et souvent elles claquent au vent et sont d'une hauteur bien supérieure aux murs de la limite séparative ; je souhaite compléter cette observation par des photos



Ete' 2020. (Vue fenetre cuisine)



Ete' 2023.



Réponse du maître d'ouvrage :

Il s'agit ici d'un différend de voisinage.

Toutefois, il est à noter que le PLU apporte des réponses à certaines problématiques évoquées en l'espèce, comme la hauteur des clôtures en limite séparative, les brises vues visibles depuis la voie, le stockage de matériaux à l'air libre qui est interdit ... Dans ce cas, il y a lieu de considérer l'importance du stockage en question, le degré de chaque situation doit effectivement être apprécié, notamment sur un terrain privé.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit effectivement et essentiellement d'un problème de voisinage notamment pour une gêne ou privation de vue

Toutefois l'intéressé peut s'appuyer sur les règles du PLU tant pour ce qui concerne la hauteur des clôtures séparatives que l'interdiction, pour la zone considérée de dépôts/stockages.



### 3.2.6 Observation n°6 de M.Magdi AHMADOU pour la Société MIMI POULE :

Je me présente ce jour au Centre administratif de Villeneuve-le-Roi pour consultation du projet de PLU de la commune en présence de M. HAZAN commissaire enquêteur.

Mon activité commerciale est exercée au 22 rue Honoré OURCEL et 54 rue Raoul DELATTRE à Villeneuve-le-Roi, 94290.

Le 16/09/2023 la Mairie de Villeneuve-le-Roi a délivré un permis de construire N° PC 09407723W0022 au profit du bénéficiaire PITCH IMMO SNC ( promoteur).

La nature du projet prévoit la démolition des bâtiments existants et la construction de 2 bâtiments à usage d'habitation comprenant 115 logements.

Un affichage du permis de construire a été effectué sur le mur de la parcelle, puis retiré quelques temps après.

Aujourd'hui, aucune communication concernant ce projet ne m'est parvenu. Qu'en est-il ?

Il s'agit de la parcelle 94077- AO 104.

Un document intitulé « annexe à la délibération CM 2023/10/12/10- Villeneuve-le-Roi- Périmètre d'Opération à Intérêt Métropolitain sur les secteurs de la Creusie et le Val d'Ablon, prévoit clairement le « Projet PITCH ».

Je demande des clarifications concernant le devenir proche de la parcelle sur laquelle mon activité commerciale est exercée ( boucherie/volailles).

Merci pour votre attention et vos clarifications.

M. AHMADOU Magdi

Réponse du maître d'ouvrage

[Le permis de construire accordé à la société Pitch est toujours valide.](#)

.Appréciation du commissaire enquêteur

Il semble s'agir de la parcelle AO 130. Si l'affichage du permis a été régulier et non contesté, il appartenait à l'intéressé de le contester ou de s'informer en mairie de sa validité ; si ce permis est toujours valide, l'intéressé peut toujours s'informer au service de l'urbanisme.



3.2.7 Observation n°7 de M. Sen Bilgin ( SCI ICA 94) situé au 40 rue Paul Bert :

Je vous informe avoir adressé par courrier recommandé avec avis de réception ( n° 1A21532048527) à l'attention de Mr le commissaire enquêteur, le 30 août 2024.

Ce jour, 09 septembre 2024, le commissaire enquêteur m'indique ne pas avoir reçu le courrier original qui lui était adressé. Ce courrier a été reçu en mairie le 3 septembre 2024.

Je consulte ce jour, le document intitulé « PLU, rapport de présentation, pièce n°1, page 96 » et constate que la maternelle voisine à notre terrain cadastré AO 130 fait l'objet d'un projet de végétalisation en espace vert. Sur cette même page notre terrain AO 130, ne fait l'objet d'aucune requalification au même titre que les terrains voisins.

A contrario, sur le plan de zonage 4.2 de mars 2024 qui m'est présenté ce jour, je constate que notre terrain AO 130 fait l'objet d'une requalification « espace paysager à préserver » au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme. Sur ce même document je constate que le projet de la maternelle ( projet d'espace vert ) a quand à lui été abandonné. Je précise que cette maternelle est un immeuble laissé à l'abandon depuis plusieurs années et reçoivent aucun public.

Des études environnementales ont été réalisées et on conclu à aucune flores ou arbustes à protéger.

Je souhaite savoir pour quelle raison la mairie a changé d'avis et à quelle date.

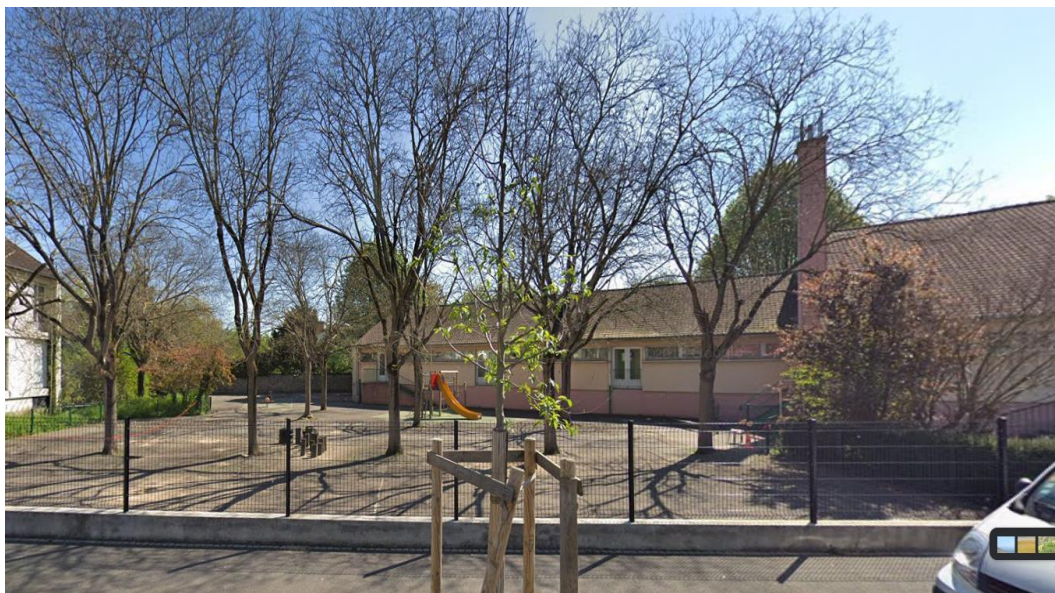
Merci pour votre attention.

Mr Sen Bilgin

Réponse du maître d'ouvrage :

La version initiale du PLU (2017) ne comportait aucune mention d'espace vert sur la parcelle AO 130, s'agissant d'une école maternelle et sa cour comme le montre la photo ci-dessous.





Le classement en espace végétalisé de cette cour d'école est donc une erreur matérielle qui a depuis été corrigée.

En revanche, comme mentionné précédemment, les études de la Métropole du Grand Pariset EPA ORSA menées entre 2021 et 2023 ont fait apparaître la nécessité de préserver et d'aménager des espaces verts résilients pour faire face au très fort risque d'inondation dans ce secteur et permettre d'offrir des espaces dédiés à la préservation de la végétation et de la biodiversité. Ces études ont conduit à inclure la parcelle du 40 Paul Bert dans le schéma directeur "Nature en ville" adopté en juin 2023 et intégré à ce PLU puis au sein du secteur opérationnel de l'OIM adoptée par la Métropole du Grand Paris. Cela n'a jamais été le cas s'agissant de la parcelle AO 130 compte tenu de la réalité de l'affectation de ce terrain.

Appréciation du commissaire enquêteur

Une appréciation a déjà été portée supra

*La commune a fait le choix de développer un plan vert adopté par le conseil municipal du 9 juin 2023, qui prévoit un programme de création de 6 projets de parcs publics résilients en bord de Seine ; Cette zone qui vous concerne est située en zone d'aléas forts du PPRI. qui permet par sa perméabilité l'infiltration d'une part des débordements*

*Par ailleurs, ce quartier est inclus dans un secteur opérationnel classé Opération d'intérêt métropolitain par la Métropole du Grand Paris  
Il n'était guère envisageable une quelconque constructibilité, et le maintien en espace paysager à préserver est difficilement contestable.*

La réponse ici portée complète donc la précédente ; il s'y ajoute une justification relative à l'école maternelle voisine qui dans la version 2017 du PLU en

présentait à tort comme cour en espace végétalisé . Cette erreur matérielle étant corrigée la nature ancienne ne peut être retenue comme argumentaire par l'auteur de l'observation

### 3.2.8 Observation n°8 d'une habitante de la rue Paul Bert

Habitante de la rue Paul Bert

je souhaiterais apporter des remarques concernant le PLU dans notre quartier.  
Je pense qu'il serait nécessaire de stopper les constructions car nous avons déjà la zone industrielle et nous sommes en zone inondable.  
Il serait intéressant d'aménager plus d'espaces verts et de préserver la végétation existante.  
D'autre part le stationnement est également problématique dans notre quartier et la construction de nouveaux logements aggraverait encore ce problème.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de PLU répond à la problématique soulevée par cette habitante.

La sanctuarisation de 6 nouveaux espaces verts dans ce secteur concerné par le PPRI dont le 40 rue Paul-Bert à proximité, répond à la demande d'arrêt des constructions, à la préservation de la végétation existante ainsi qu'aux difficultés de stationnement

Appréciation du commissaire enquête

Il est donc répondu favorablement à l'intéressée

### 3.2.9 Observation n°9 de M. Simon J.M. :

Bonjour Monsieur le commissaire enquêteur,

vous trouverez ci-après mes remarques relatives au PLU :

Notre PLU a grandement tiré les leçons de deux épisodes sévères de crues que nous avons connus dans l'histoire récente de la commune.

Le précédent PLU, initié en 2010 et adopté en 2017 puis représenté au conseil territorial de 2022 après son annulation en 2020 a en effet fait l'objet d'une reprise de ses études fondamentales suite aux recommandations de l'Autorité environnementale pour aboutir au projet actuel.

Les deux inondations de 2016 et 2018 ont donc permis à la Ville de bâtir un plan de résilience, soutenu en cela par la Métropole du Grand Paris, Villeneuve-le-Roi étant désignée ville-pilote au sein de l'espace métropolitain.

En partenariat avec la sous-préfecture, Enedis et le bailleur 3F, nous avons ainsi repensé l'organisation du réseau électrique alimentant les bords de Seine pour ne pas pénaliser les habitants situées en zone non-inondée. Nous avons réhaussé postes et compteurs électriques ainsi que les deux grands axes qui desservent ces zones inondables (Rue Delattre et Voie de Seine). Enfin, les entrées et les accès aux halls de la résidence Paul-Bert, particulièrement vulnérable, ont été repensés tout en achetant des cheminements hors d'eau (passerelles métalliques).

Suivant en cela les résultats des études initiées en 2021 par l'EPA-ORSA et la Métropole concernant le Val d'Ablon, la Ville a renforcé son plan résilience par la création d'un réseau de parcs publics calqués sur le modèle du parc du Bord de l'eau (récompensé par une médaille d'or aux Victoires du Paysage). Il s'agit de proposer des zones associant



préservation des espaces paysagers ou végétalisés déjà identifiés ou d'en créer de nouveaux par une forte désimperméabilisation d'ouvrages qui accentuent aujourd'hui le ruissellement. Ces parcs auront vocation à créer des liaisons douces entre les quais de Seine et l'arrière de ces quartiers souvent coupés de l'accès au fleuve. Enfin, ils serviront d'ouvrages de gestion des eaux de pluie ou de crues dans des secteurs prioritaires fléchés par le Plan de prévention des risques d'inondation et très impactés par les crues de 2016 et 2018.

Ces parcs ont également été incorporés au Plan Vert, schéma directeur "Nature en ville" adopté à l'unanimité par le conseil municipal du 9 juin 2023.

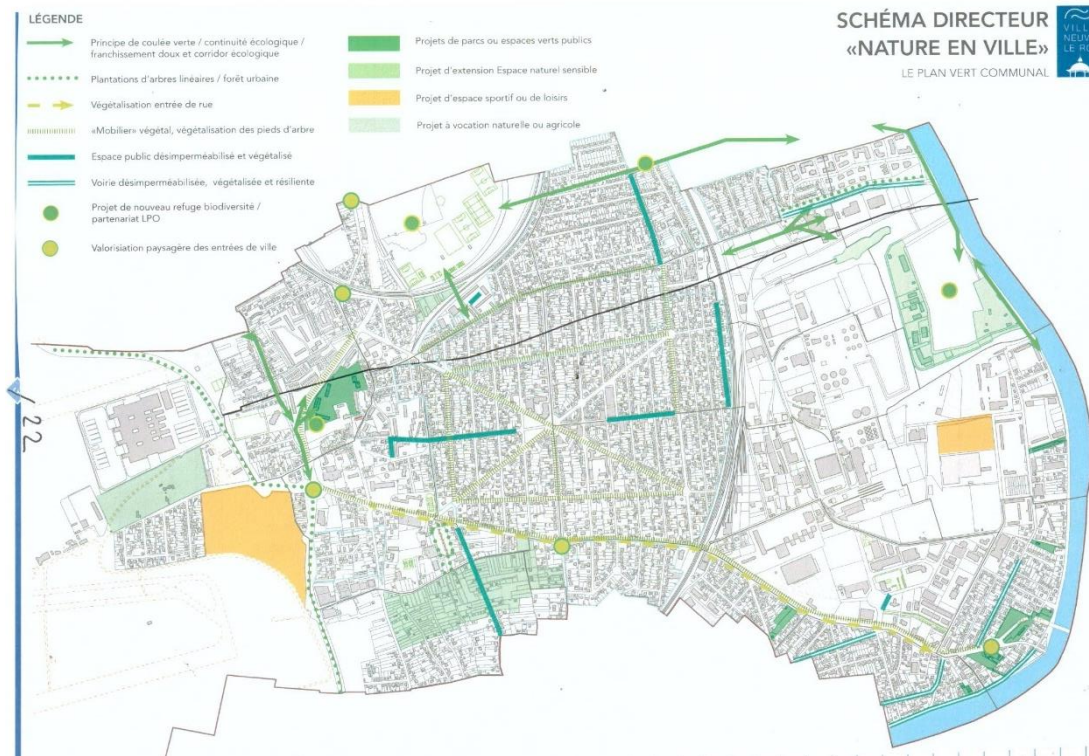
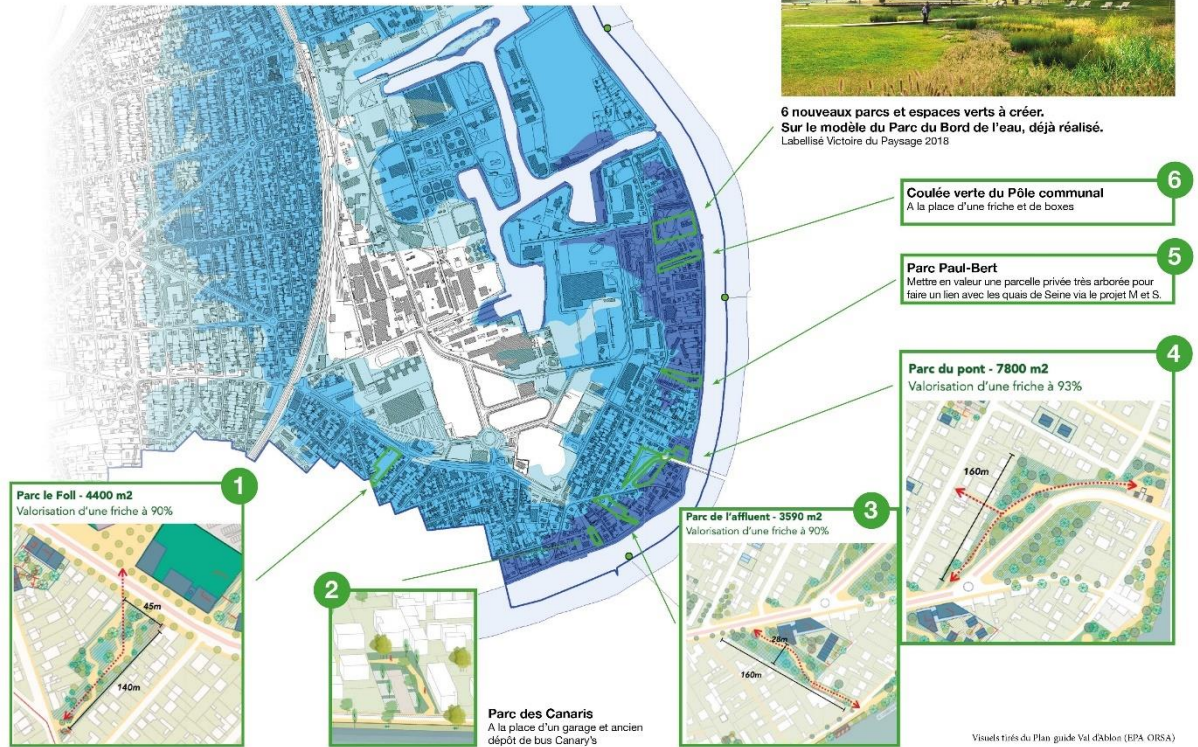
Ils sont donc inclus dans le nouveau projet de PLU arrêté par le conseil territorial et soumis à l'enquête publique afin de préserver ces emprises de toute construction (surcoût généré, mise à mal de zones perméables...) comme le 105 avenue Le Foll, le 40 Paul-Bert, le 31bis avenue Le Foll ou les terrains du pont. Ou de préparer l'acquisition de surfaces imperméables particulièrement inadaptées en bord de Seine (Garage du quai de Halage ou Boxes Bouysse). Une partie de ces derniers ont ainsi été déjà acquis par la Ville pour y créer une zone végétalisée tandis que l'autre partie est en cours de préemption.

La mise en œuvre de l'Opération d'intérêt métropolitain dans ce secteur permettra d'intégrer l'aspect foncier de ce plan vert et de favoriser l'acquisition progressive de ces parcelles en vue de leur transformation en parcs publics résilients.

**CRÉATION D'UN RÉSEAU DE 6 PARCS AU BORD DE L'EAU**  
(renaturation et résilience)



6 nouveaux parcs et espaces verts à créer.  
Sur le modèle du Parc du Bord de l'eau, déjà réalisé.  
Labellisé Victoire du Paysage 2018





## Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU prend bien en compte cette observation.

## Appréciation du commissaire enquêteur

La contribution individuelle( nous ?) montre la bonne prise en compte du risque inondation se réfèrent à ENEDIS et le bailleur 3 F

Le PLU semble donc bien répondre aux préoccupations relatives au PPRI

3.2.10 Observation n°10 de Me Corinne LEPAGE pour MM Marc GOGAT et Abdelaziz SAGHIR et Victor VAZ

 <p><b>HUGLO LEPAGE</b> a v o c a t s</p> <p>42, rue de Lisbonne 75008 Paris Tél : +33 (0)1 42 90 98 01</p> <p>69, rue Saint-Ferréol 13008 Marseille Tél : +33 (0)4 84 89 47 99</p> <p>6, quai Kléber 67000 Strasbourg Tél : +33 (0)3 67 10 32 18</p>	<p>Monsieur Jacky HAZAN Commissaire enquêteur Hôtel de Ville Place de la Veille Eglise 94290 VILLENEUVE-LE-ROI Paris, le 12 septembre 2024 Envoi par courrier RAR et par email <a href="mailto:enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr">enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr</a></p> <p>AFF : GOGAT ET AUTRES C/ PLU VILLENEUVE-LE-ROI N/REF : CL/RS – Dossier n° 24022061 Dossier suivi avec Maître Roxane Sageloli</p>
---	---

Objet : Enquête publique préalable à la révision du PLU de Villeneuve-le-Roi

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Agissant en ma qualité de Conseil de Monsieur Marc GOGAT, Monsieur Abdelaziz SAGHIR, et de Monsieur Victor VAZ, j'ai l'honneur de vous faire part des observations que suscite le projet de révision du Plan local d'urbanisme de Villeneuve-le-Roi (ci-après PLU) actuellement soumis à enquête publique.

En effet, les requérants sont tous propriétaires sur la commune de terrains à usage d'activités tertiaires et commerciales, lesquels étaient jusqu'alors classés par le PLU en zones urbaines mixtes UB et UEb, cependant qu'ils seraient désormais reclassés en zone UEa, par définition incompatible avec de tels usages.

Ainsi que vous le constaterez, le reclassement du secteur considéré en zone stricte d'habitation (UEa), au droit d'un important carrefour entre deux voies départementales bruyantes et accueillant de fait nombre d'activités et de commerces, dans une zone de PEB sujette à d'importantes nuisances sonores et sanitaires s'avèrerait en toute hypothèse particulièrement incohérent, et manifestement erroné.

Après un rappel de la situation des requérants et des problématiques posées quant à ce nouveau zonage (I), nous tâcherons ainsi de vous convaincre, sur la forme, de l'insuffisance du rapport de présentation et de l'absence de justification des choix opérés par le PLU (II.1) et, sur le fond, de l'incohérence du nouveau zonage UEa institué sur leurs parcelles (II.2).

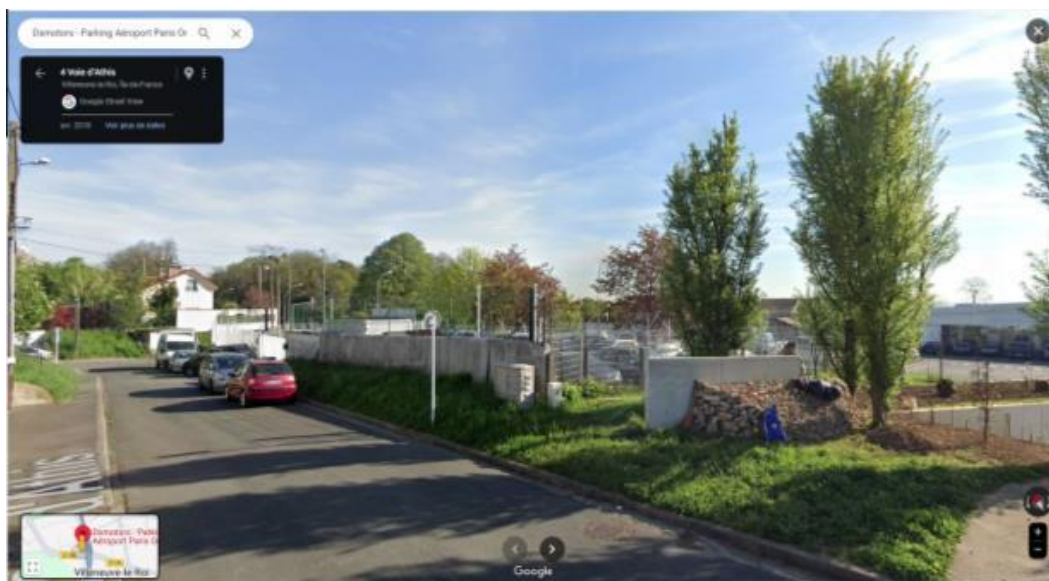
## Table des matières

I.- EXPOSE DES FAITS .....	2
II.- DISCUSSION .....	9
II.1. Sur l'insuffisance du rapport de présentation et l'absence de justification des choix .	9
II.1.1. Sur l'insuffisance de l'analyse concernant les nuisances sonores et la qualité de l'air .....	10
II.1.2. Sur l'absence de justification des changements opérés .....	13
II.2. Sur l'incohérence du nouveau zonage institué (UEa) .....	15
I.- EXPOSE DES FAITS	
I.1. Monsieur Marc GOGAT, gérant de la SCI ARIANNE est propriétaire de la parcelle cadastrée section AW n°495, sise 1 voie d'Athis, laquelle accueille depuis mars 2003 une activité constante et ininterrompue de location/vente et stockage de véhicules :	

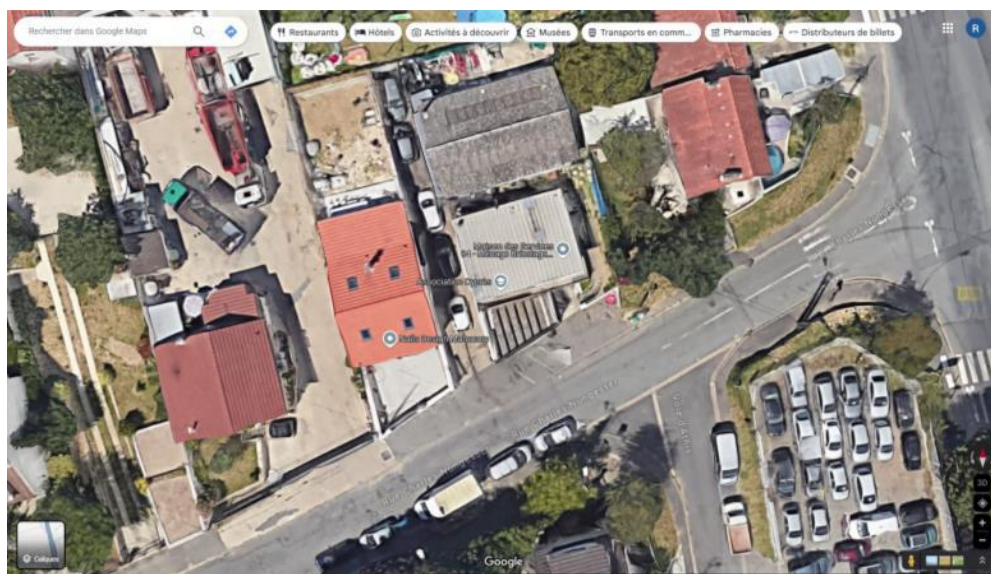








Monsieur Abdelaziz SAGHIR, gérant de la SCI LA DOUANE est propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n°12, sise 6 rue Charles Nungesser, accueillant la Maison des Services 94 (Ménage Bricolage Jardinage) ainsi qu'un garage auto en activité depuis les années 1970 et très apprécié par une importante clientèle locale :



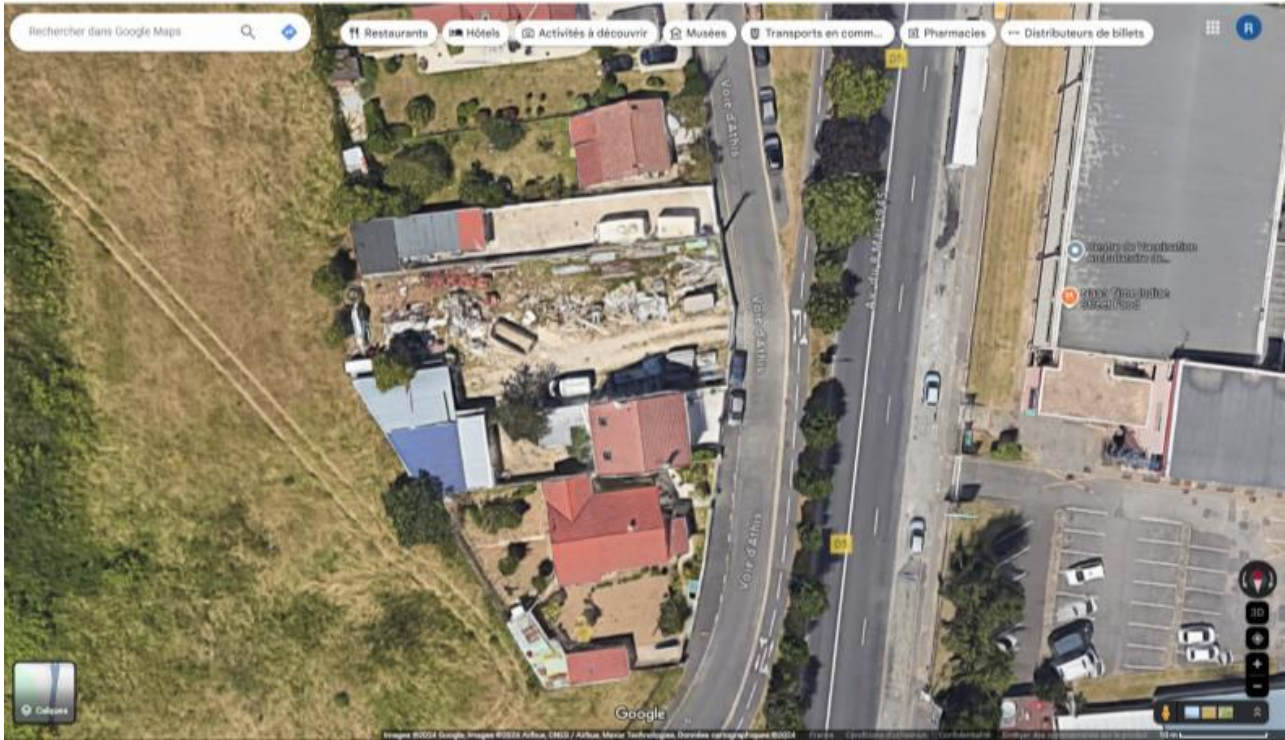






Ces terrains sont ainsi le siège d'activités automobiles pérennes et interrompues, depuis 21 ans pour celui de Monsieur GOGAT, et près de 50 ans pour le garage de Monsieur SAGHIR. Monsieur et Madame VAZ sont propriétaires via la SCI D'ATHIS de trois parcelles cadastrées section AW n°296, 453 et 463, sises 34 voie d'Athis, accueillant l'entreprise générale de bâtiment VICTOR VAZ :

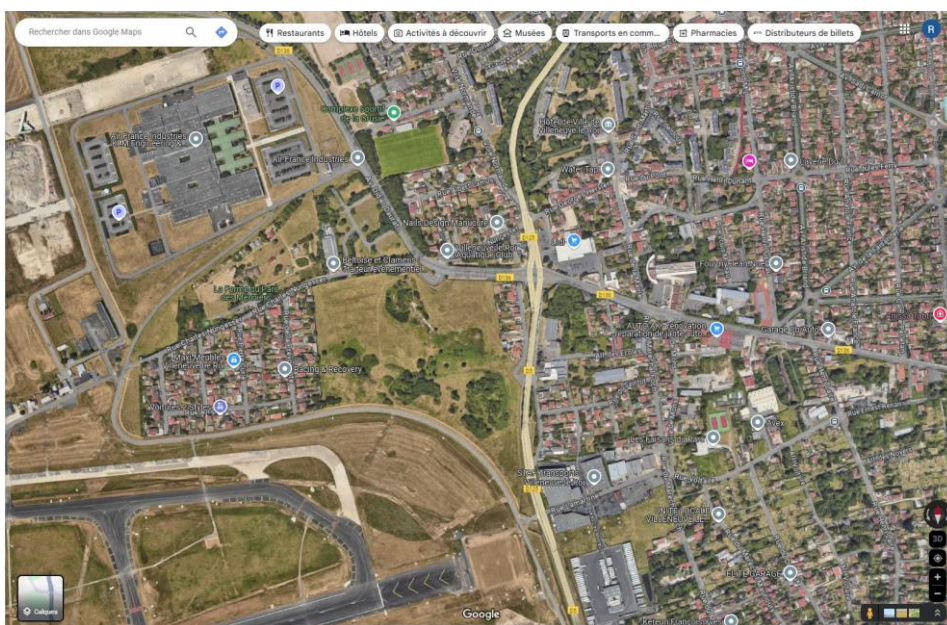
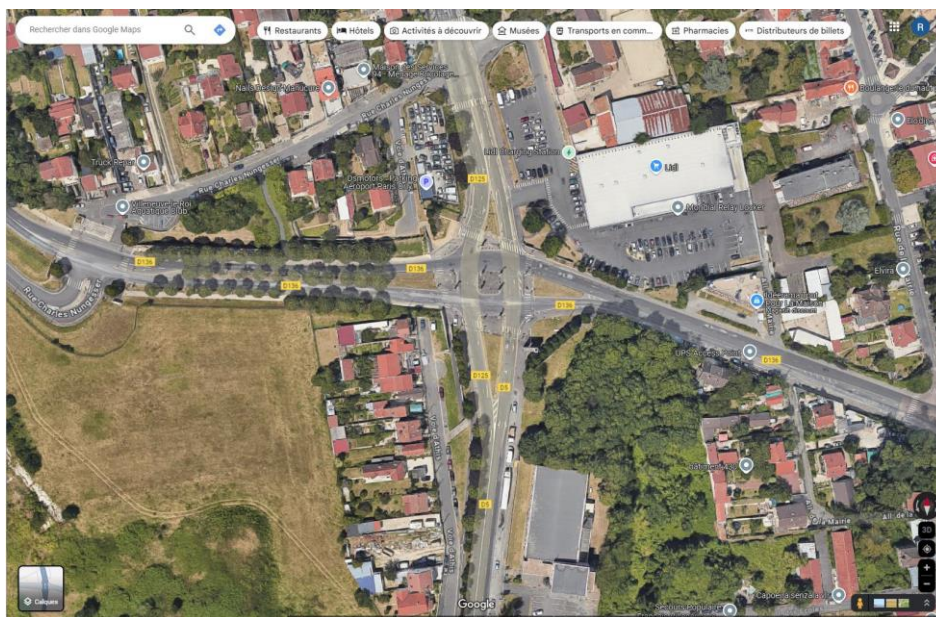






Ils sont tous implantés sur un linéaire de moins de 200 mètres bordant ou presque la RD 125, à moins de 400m du périmètre de l'aéroport d'Orly, classé en secteur UFd (M. Mme VAZ < 180m, M. GOGAT < 350m, M. SADHIR < 380m).





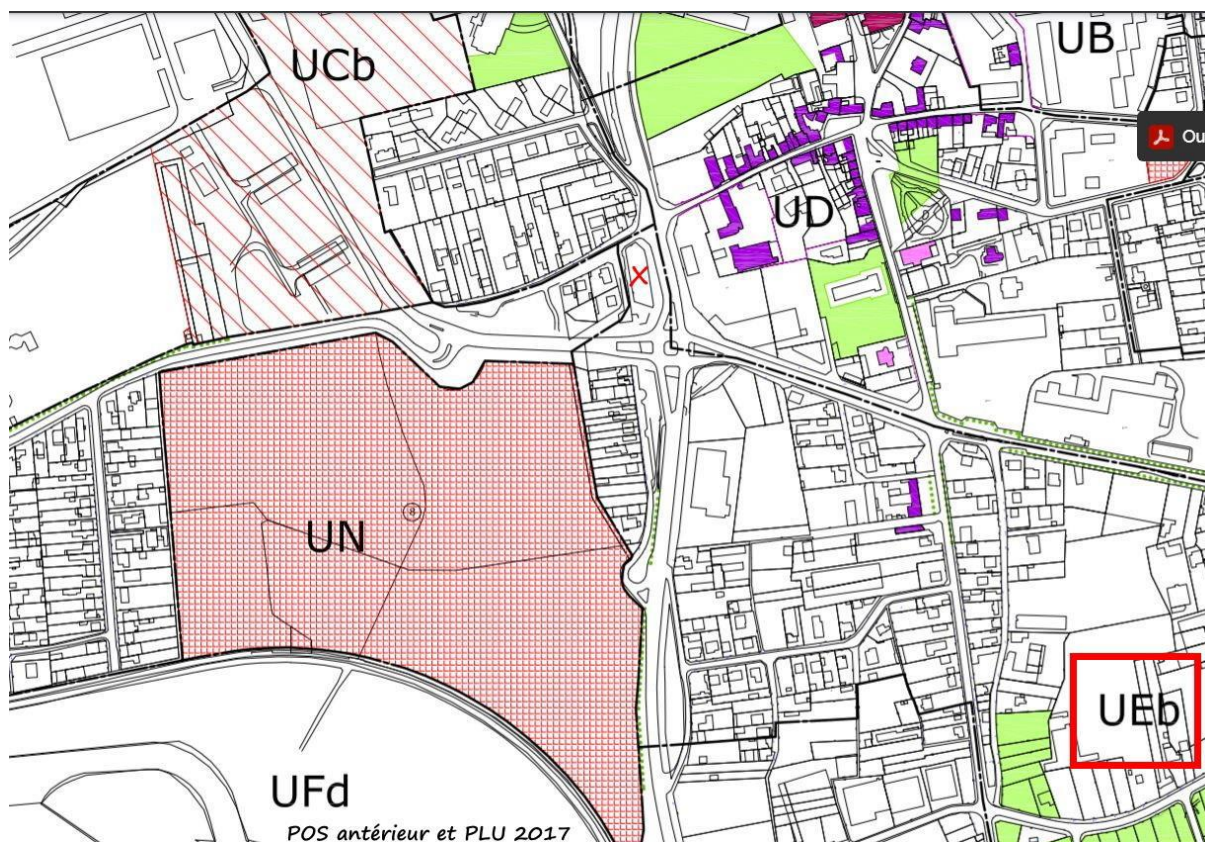
Le secteur environnant est mixte, accueillant des maisons d'habitation, ainsi que des locaux d'activités tertiaires et de commerce, dont ceux des requérants.

Cela vaut également en termes de zonage, le secteur considéré étant enserré entre des zones urbaines mixtes (UC, UB, UD, UEb, UN), et une faible jonction avec la zone N au Sud-Ouest.

Par sa situation au croisement de voies départementales bruyantes, et en limite du périmètre de l'aéroport d'Orly (zones B et anciennement C du PEB) il compte aussi, comme nous le verrons ci-après, parmi les périmètres les plus sensibles en termes de nuisances sonores et de pollution de l'air.



1.2. Leurs parcelles étaient ainsi jusqu'à présent classées en zone UB pour Monsieur SAGHIR, UEb pour Monsieur GOGAT et Monsieur VAZ, soit des zonages permettant l'exercice de leurs activités :



Plan de zonage du PLU (ancienne version)

L'annulation du PLU approuvé le 26 septembre 2017 par le Tribunal administratif de Melun, dans son jugement rendu le 15 décembre 2020, confirmé par la Cour administrative d'appel de Paris le 6 juillet 2023 n'a pas concerné ces zonages, dont les possibilités en termes de poursuite de leurs activités n'ont pas davantage été entravées par l'application du RNU (règlement national d'urbanisme), rétabli par l'effet de l'annulation du PLU.

Pour autant, le projet de PLU actuellement soumis à enquête publique projette de reclasser ce secteur mixte en zone UEa, interdisant de fait la bonne continuation de leurs activités :



Le règlement du PLU arrêté définit la zone UE comme suit

:

« Zone UE (E= Habitat individuel)

*Cette zone correspond aux opérations d'habitat individuel qui ont été réalisées sur des tracés issus de lotissements anciens tels celui de la Faisanderie, ou de la Gare. Les parcelles sont de tailles variables. L'habitat y est, généralement, constitué de pavillons individuels implantés en retrait de la voie publique et le plus souvent sur au moins une limite latérale. Les maisons sont accompagnées de jardins qui donnent un caractère paysager aux quartiers. Le maintien des caractéristiques des tissus actuels y est souhaité, mais des extensions mesurées des constructions actuelles, notamment des logements, restent possibles. La mixité fonctionnelle y est restreinte afin de préserver le caractère résidentiel dominant.*

*Elle comprend plusieurs secteurs :*

*Secteur UEa, il correspond aux quartiers pavillonnaires.*

*Secteur UEb, il correspond aux formations plus hétérogènes et plus mixtes situées entre l'avenue de la République et la coulée végétale réalisée sous le cône de vol des avions. »*

D'ores et déjà, vous constaterez que la définition du secteur UEa, devant correspondre à un quartier pavillonnaire, par opposition au secteur UEb, correspondant à une formation plus hétérogène et plus mixte ne reflète pas la réalité du terrain, qui était dans la version 8 | Page précédente du PLU correctement appréhendée via les zonages UB et notamment UEb institués sur ces mêmes terrains.

Cette contradiction se retrouve dans les dispositions réglementaires de la zone UEa nouvellement instituée ici, puisqu'interdisant

*« L'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UE 2.*

*L'ouverture et l'exploitation des carrières, les affouillements et exhaussements de sol nécessitant une autorisation au titre des articles R.421-19, R.421-20 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme et qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement.*

*Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération. Les stockages à l'air libre.*

Les constructions à destination d'industrie.

Les campings, caravanings, dépôts de caravanes et caravanes constituant un habitat.

*Hors du secteur UEb et le long de l'avenue de la République : Les constructions à destination d'artisanat ou de commerces comme destination principale*

*Les entrepôts de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP ou non liés à une activité existante ou autorisée dans le secteur*

*Toute construction hors de la bande constructible ou dans la bande de retrait à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2.*

*Les dépôts, stockages et traitements d'ordures ménagères, résidus urbains ou déchets de matériaux, ferrailles, véhicules hors d'usage, de quelque nature que ce soit.*

*Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux directement liés aux travaux de construction, de voirie ou de réseaux divers des constructions autorisées ainsi qu'aux aménagements paysagers.*

*Les constructions et installations situées dans les zones du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly définies par les articles L.112-10 à L.112-15 du Code de l'Urbanisme.*

*Les occupations et utilisations du sol interdites dans l'emprise du périmètre de protection de la prise d'eau de l'usine de production d'eau potable de Choisy-le-Roi s'imposent (cf. les 2 arrêtés interprefectoraux précitée).*

*Tout stationnement ne répondant pas aux besoins des constructions autorisées dans la zone. »*

Or, rien ne permet de justifier un tel changement de zonage sur ce secteur, qui apparaît non seulement contradictoire avec les seules mentions qui sont consignées dans le projet de PLU, mais aussi incohérent vis-à-vis de la localisation du périmètre concerné, particulièrement sensible sur le plan de la santé et de la salubrité publique

## II.- DISCUSSION

### II.1. Sur l'insuffisance du rapport de présentation et l'absence de justification des choix

Aux termes de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des différents besoins répertoriés.

Il analyse, entre autres, l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur celui-ci.

Le rapport de présentation comporte les justifications de la délimitation des zones et de l'institution des zones urbaines (C. urb. art. R.151-1 et s.).

Au titre de l'évaluation environnementale, il décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement, présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives, et expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu (C. urb. art. L.104-4).

Il analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan, et explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au



regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan (C. urb. art. R.151-1 et s.).

Il s'agit là de formalités substantielles, leur méconnaissance affectant la légalité de la délibération approuvant le PLU (CE, 22 nov. 1985, n° 59719 ; CE 27 avr. 1994, n° 090494 ; CAA Marseille, 17 mars 2011, n° 09MA01587).

Le rapport de présentation doit ainsi permettre d'expliquer les choix retenus pour établir le PADD, et qui conduisent ensuite à la délimitation des zones (CAA Nantes, 7 déc. 2012, n° 11NT01452).

Il doit motiver de façon précise les changements envisagés, quelle que soit l'importance de la modification opérée. La seule référence, s'agissant du changement d'affectation de parcelles, aux objectifs généraux ne suffit pas (CAA Versailles, 18 mars 2010, n° 08VE02900).

10 | P a g e

En l'espèce, le rapport de présentation apparaît nettement insuffisant, et ne justifie pas, ne serait-ce que du point de vue des nuisances sonores et de la qualité de l'air, des motifs du reclassement de ce secteur en zone UEa.

#### II.1.1. Sur l'insuffisance de l'analyse concernant les nuisances sonores et la qualité de l'air

Le rapport de présentation comporte un titre 5 pour le moins intégrateur, intitulé « environnement, cadre de vie et gestion durable du territoire », dans lequel on retrouve tour à tour, brièvement abordés, les items relatifs au fonctionnement écologique du territoire, la ressource en eau et l'assainissement, l'air, les nuisances sonores, les risques naturels et technologiques, la gestion des déchets, les énergies et l'exposition aux ondes.

Sur les aspects qui nous intéressent, concernant plus particulièrement l'air (p.155) et les nuisances sonores (p.160), le rapport de présentation est très insuffisant.

Sur la qualité de l'air, il se borne à rappeler les objectifs généraux des différents documents de planification, à présenter les différents types de polluants, et à dresser le constat d'« une qualité de l'air à améliorer sur l'ensemble du territoire malgré des disparités » (RP, p.155).

Il indique que « la qualité de l'air sur l'EPT de Grand-Orly-Seine-Bièvre est relativement mauvaise de manière globale à l'instar de l'ensemble du territoire francilien au regard des niveaux de concentration des polluants. Tout le territoire est classé zone sensible pour la qualité de l'air ».

Mis à part ces seules mentions, quasiment rien n'est circonstancié.

Sur les nuisances sonores, le rapport de présentation rappelle rapidement que certaines voies de la commune sont concernées par les prescriptions d'isolement acoustique. Il présente les différents documents de planification existants (PPBE, PEB, PGS), sans cependant en tirer aucune conséquence quant aux changements de zonage institués.

Dans son avis rendu le 10 juillet 2024, la MRAe dresse le même constat. Elle critique l'insuffisance du rapport de présentation sur ces deux volets, ne permettant pas de justifier que l'on densifie l'habitat dans des zones identifiées comme sensibles au bruit et à la pollution de l'air

:

« ▪ Pollutions sonores

(...) L'Autorité environnementale note également que l'analyse de l'état initial concernant les pollutions sonores est insuffisante. Une seule carte du bruit routier est présentée (p. 164) et des extraits de cartes Bruitparif, de très mauvaise qualité, figurent dans l'évaluation des incidences au niveau des secteurs d'OAP (p. 304 et 308).

Le rapport de présentation ne présente aucune carte des bruits ferroviaires et aéroportuaires malgré leur importance (cf. figure ci-dessous).



Figure 8 : Carte du bruit routier en Lden dB(A), en période diurne (source : Bruitparif, 2022).

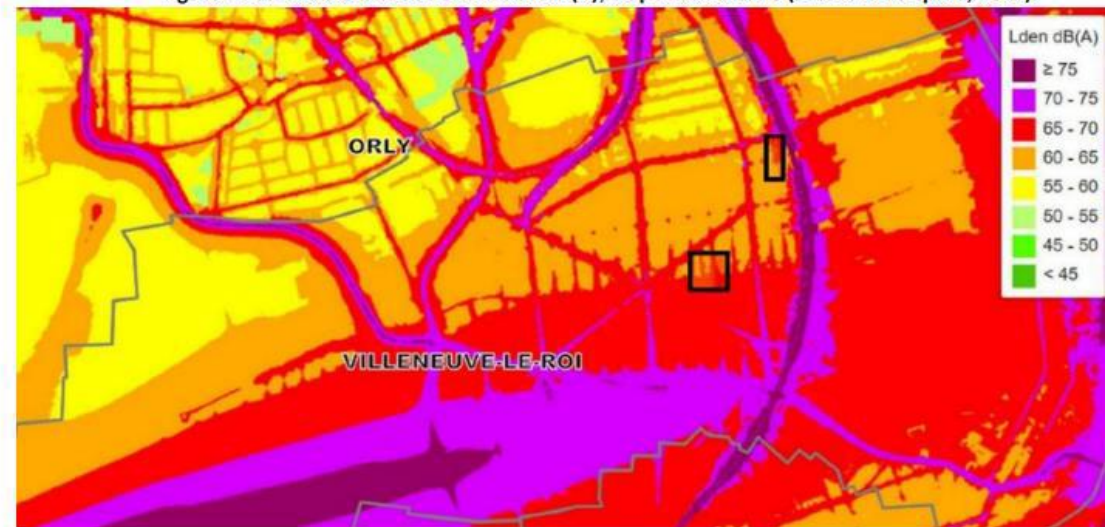


Figure 9 : Carte du bruit routier, ferroviaire et aérien cumulé, en Lden dB(A), en période diurne, et localisation approxi deux secteurs d'OAP Centre-Ville et Gare (source : Bruitparif, 2022, et MRAe pour le détournement des secteurs d'OAP).

Par ailleurs, le dossier reste lacunaire sur la caractérisation des niveaux de pollution sonore notamment dans les secteurs des OAP. L'Autorité environnementale estime que pour la santé humaine la réalisation de nouveaux logements dans ces secteurs devrait être très limitée, compte tenu qu'ils sont majoritairement exposés à des niveaux sonores toutes sources de bruit confondues supérieurs à 60 voire 65 dB(A) alors que les valeurs au-delà desquelles l'Organisation mondiale de la santé (OMS)<sup>1</sup> a établi, pour le bruit routier, des risques sanitaires avérés sont durant la journée de 53 dB(A) et en période nocturne de 45 dB(A) et, pour les nuisances causées par les aéronefs, de 45 dB le jour et la nuit.

<sup>1</sup> « Une exposition prolongée à des niveaux élevés de nuisances sonores peut avoir de graves conséquences sur la santé (notamment, hypertension artérielle, maladies cardiovasculaires et mortalité prématurée) et peut influencer considérablement la santé physique, la santé mentale et le bien-être (notamment, perturbations chroniques, telles qu'un niveau élevé de perturbations du sommeil, de stress et/ou de gêne) », pointe la Commission européenne. (Avis motivé contre la France du 28 septembre 2023).

12 | Page

*En ce qui concerne les mesures d'évitement et de réduction, le rapport de présentation se limite à mentionner le respect, dans ces secteurs, « des règles de construction liées aux servitudes et à l'insonorisation des bâtiments » (p. 336). Les niveaux sonores à l'état projeté, compte tenu de la mise en oeuvre de ces mesures et y compris fenêtres ouvertes ainsi que dans les espaces de vie extérieurs, ne sont pas évalués.*

*Il est indiqué également le principe figurant au PADD de la construction de murs antibruit aux abords des axes les plus sensibles en termes de nuisances sonores, sans que les dispositions qui permettraient de traduire et décliner ce principe dans les pièces opposables du PLU soient précisées (p.333).*

*(8) L'Autorité environnementale recommande :*

*- d'évaluer les niveaux d'exposition prévisibles des populations aux bruits et les impacts sanitaires associés du projet de PLU ;*

*- de définir et évaluer pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation ou destiné à être densifié les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour limiter leur exposition au bruit à des niveaux inférieurs aux valeurs déterminées par l'OMS pour caractériser l'effet néfaste du bruit sur la santé, y compris fenêtres ouvertes et dans les espaces extérieurs.*

▪ *Pollution de l'air*

*D'après le dossier, malgré une tendance à la baisse des niveaux de pollution chronique depuis quelques années, les concentrations de particules fines (PM10) et de dioxydes d'azote (NO2) restent problématiques sur le territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre. En 2021, il a été constaté que les valeurs limites de l'OMS étaient largement dépassées notamment pour l'ozone et les PM2,5, pour lesquelles il existe un décalage important avec les seuils réglementaires. Tout le territoire est classé zone sensible pour la qualité de l'air (p. 158).*

*Au regard de cette pollution atmosphérique, et selon ce qu'indique le rapport, la préservation de la qualité de l'air apparaît comme un enjeu important pour Villeneuve-le-Roi. Toutefois, l'enjeu consistant à « préserver les habitants et usagers du territoire de la pollution de l'air, notamment dans les secteurs où les valeurs limites de concentrations en polluants sont dépassées » a été évalué à un niveau moyen (p. 262).*

*En plus du contexte actuel, la mise en oeuvre du projet de PLU pourrait avoir comme incidences négatives d'augmenter les flux de déplacements quotidiens avec l'arrivée de nouveaux habitants et ainsi intensifier les émissions de polluants atmosphériques. La réalisation des futurs projets d'aménagement urbain entraînant une augmentation de la pollution pourrait augmenter l'exposition de la population à cette pollution.*

*Pour répondre à ces défis, le rapport de présentation fait état des dispositions du projet de PLU favorisant la réduction de l'impact de la voiture (plan de circulation, amélioration du stationnement des véhicules les moins polluants, zones 30) et favorisant le développement des mobilités actives telles que la création d'emplacements réservés destinés à des aménagements de voirie en faveur de ces modes de déplacement (p. 337)*

*Comme relevé précédemment pour ce qui concerne les pollutions sonores, le caractère suffisant et proportionné de ces dispositions n'est pas démontré. En outre, elles auraient dû être complétées par des mesures ambitieuses en matière d'urbanisme favorable à la santé pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, notamment dans le cadre des OAP (configuration des bâtiments et des pièces, architecture bioclimatique, etc.). L'Organisation mondiale de la santé a défini pour chaque polluant de l'air les valeurs au-delà desquels la pollution a un effet néfaste pour la santé. Il convient de s'y référer.*



(9) L'Autorité environnementale recommande :

- d'évaluer les niveaux d'exposition prévisibles des populations aux pollutions atmosphériques et les impacts sanitaires associés du projet de PLU, compte tenu des dispositions prévues pour les limiter ;  
- de définir pour chaque secteur ouvert à l'urbanisation ou destiné à être densifié les mesures d'évitement et de réduction nécessaires pour promouvoir un urbanisme favorable à la santé notamment en matière de qualité de l'air, par référence aux valeurs déterminées par l'OMS pour considérer l'effet néfaste pour la santé des polluants de l'air. »

Les termes de cet avis sont parfaitement transposables au reclassement du secteur qui nous intéresse en zone UEa, soit une zone stricte d'habitat incompatible avec l'exercice des activités déjà en place. Il n'y est au demeurant donné aucune suite dans le cadre du mémoire en réponse produit par la Ville.

Quant à l'état projeté, aucune mention n'est consacrée aux impacts notamment sanitaires de ce nouveau choix de zonage par l'évaluation environnementale, qui n'évoque que les orientations du PADD en matière de déplacement (place de la voiture dans la ville, mobilités durables), la prise en compte du PEB et des phénomènes acoustiques dès la phase de conception des projets d'aménagement, et la création ou le maintien d'espaces de nature.

#### II.1.2. Sur l'absence de justification des changements opérés

S'agissant des évolutions du PLU par rapport à l'ancien POS, le rapport de présentation précise seulement que :

*« La zone pavillonnaire UE qui correspond à l'occupation dominante et identitaire de Villeneuve-le-Roi est maintenue. Une distinction est introduite avec la création de deux secteurs UEa et UEb. Il s'agit de différencier la zone pavillonnaire la plus « traditionnelle » qui correspond au secteur UEa de la Faisanderie et des lotissements de la gare ou des bords de l'eau, des quartiers aux abords des terrains rachetés par ADP sous le cône de vol d'Orly traduit en un secteur UEb. Ces terrains présentent des occupations beaucoup plus diversifiées avec la présence d'activités économiques que le PADD entend conforter. » (RP p. 202)*

Comme vous le constaterez, cette seule mention n'explique en rien le reclassement des parcelles des requérants en secteur UEa, cependant qu'elles répondent en tous points aux caractéristiques et aux dispositions de la zone UEb.

S'agissant ensuite des évolutions du PLU par rapport à la version approuvée en 2017 et annulée en 2020, le rapport dresse seulement la liste des modifications apportées aux règlements écrit et graphique, dont « l'extension de la zone à dominante pavillonnaire afin de préserver ce type de tissu » (RP p. 202).

Il explique ensuite, concernant la nature de l'occupation du sol admise en zone UE :

*« Il s'agit de préserver le caractère principalement résidentiel des quartiers de la zone UE et de son secteur UEa vis-à-vis des nuisances d'autres activités que l'habitat qui par leur trop grande importance pourraient être incompatibles vis-à-vis du cadre de vie actuel (les rues et avenues étroites ne sont pas adaptées pour supporter d'importants trafics, l'activité en coeur d'ilots est source de conflits avec les riverains).*

*Les activités économiques sont très limitées en UEa. Elles trouvent toutefois leur place, tout en étant encadrées, au sein du secteur UEb et sur d'autres zones de la commune.*

*Le stationnement doit répondre aux besoins réels des constructions autorisées dans la zone. » (RP p.221)*

Là encore, une telle justification ne s'applique en rien au changement de zonage querellé.

Bien au contraire, le motif tiré des nuisances d'activités qui pourraient s'avérer incompatibles vis-à-vis du cadre de vie des riverains, lesquelles sont parfaitement encadrées par les dispositions réglementaires de la zone UEb, milite davantage en faveur du maintien de ce zonage.

Cela vaut d'autant plus considérant la situation particulièrement sensible de ce secteur, en termes de nuisances sonores et sanitaires.

**A l'évidence, l'argument tiré des nuisances s'oppose davantage, sur ce secteur en particulier, à ce qu'on y autorise seulement des constructions à usage d'habitation, augmentant de fait la population exposée.**

Il ne faut pas oublier en effet que le PLU régit pour l'avenir. Il ne faudrait pas alors détourner la procédure de PLU, qui a vocation à régir l'organisation du territoire, et la confondre avec les compétences du maire en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme, voire avec ses pouvoirs de police en cas d'atteinte à la sécurité, à la salubrité et à la tranquillité publique.

Le fait est que nous nous trouvons ici sur un secteur mixte, accueillant déjà un certain nombre d'activités, et dont la position, enserrée entre une voie à grande circulation (RD 125) et le périmètre de l'aéroport d'Orly, interdit la construction d'habitations sur presque la moitié du secteur.

Un secteur sur lequel le PLU n'autoriserait pourtant désormais que la construction d'habitations.

La contradiction apparaît pour le moins évidente.

## II.2. Sur l'incohérence du nouveau zonage institué (UEa)

En application d'une jurisprudence constante, il appartient aux auteurs du PLU de déterminer le parti d'aménagement à retenir, en tenant compte de la situation existante et des perspectives d'avenir, et de fixer en conséquence le zonage et les possibilités de construction. S'ils ne sont pas liés, pour déterminer l'affectation future des différents secteurs, par les modalités existantes d'utilisation des sols, dont ils peuvent prévoir la modification dans l'intérêt de l'urbanisme, leur appréciation peut néanmoins être censurée au cas où elle serait entachée d'une erreur manifeste ou fondée sur des faits matériellement inexacts.

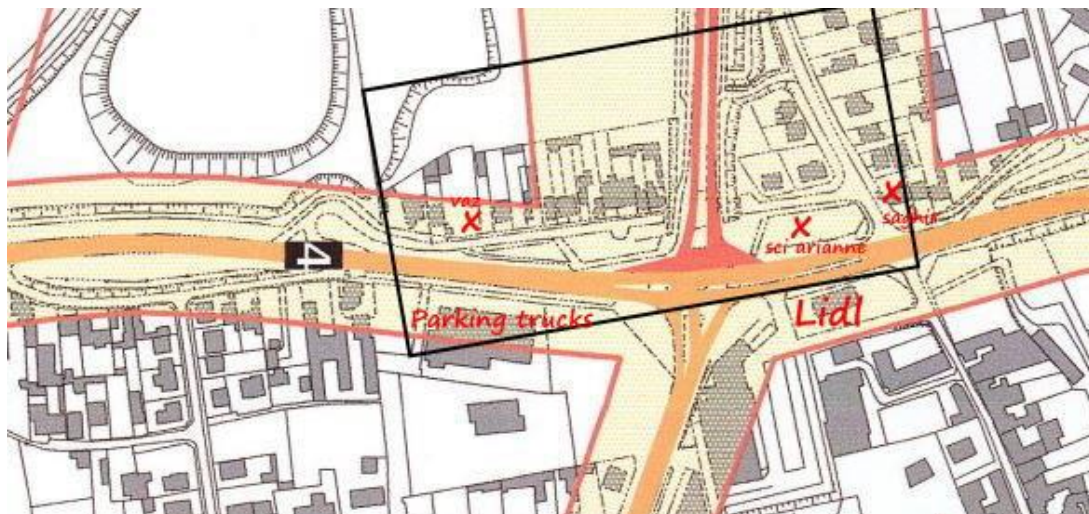
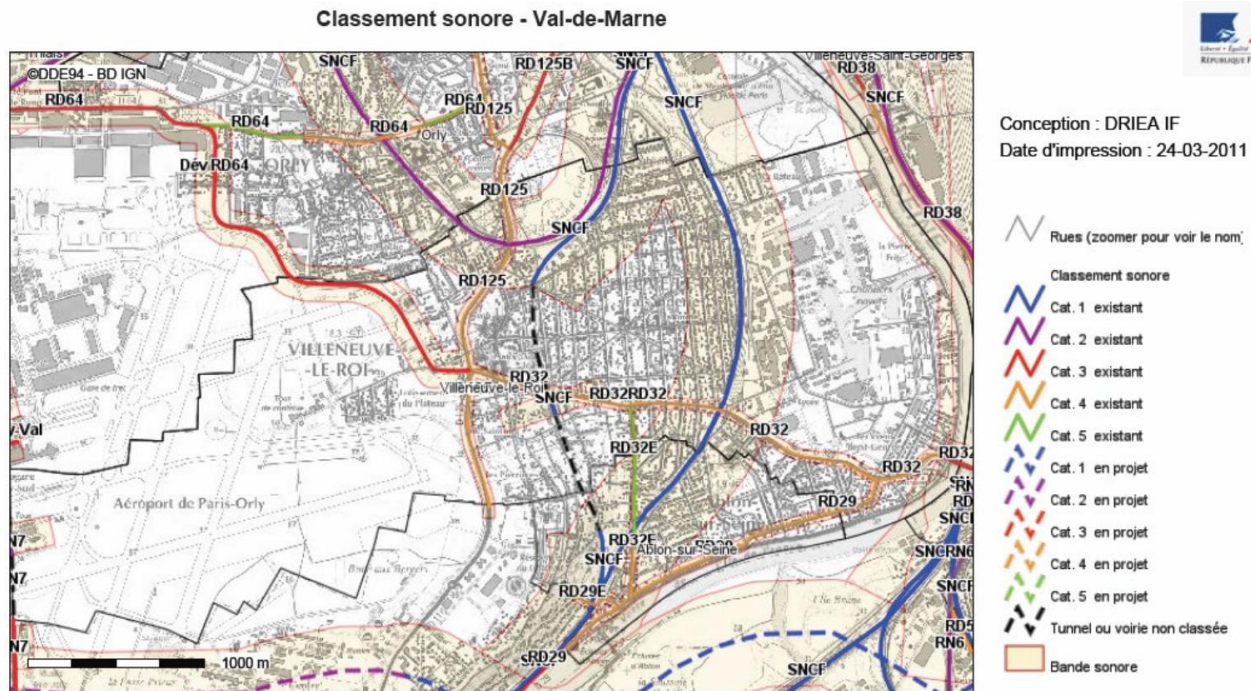
L'erreur manifeste d'appréciation du zonage peut aussi résulter d'une différence de traitement entre deux parcelles présentant des caractéristiques identiques (TA Nice 27 juin 2000, *Madame Carbone*, n°99356).

On rappellera également que, conformément au principe général d'équilibre urbain, tendant à une gestion économe de l'espace, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme doit viser à atteindre les objectifs listés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, au titre desquels figurent la sécurité et la salubrité publiques.

**En l'espèce, le changement de zonage projeté nous apparaît effectivement révéler une erreur manifeste d'appréciation.**

II.2.1. Par sa situation, au croisement de voies départementales bruyantes, et en limite du périmètre de l'aéroport d'Orly, ce secteur compte parmi les périmètres les plus sensibles en termes de nuisances sonores et de pollution de l'air.

Les parcelles environnant la RD 125 (Cours de Verdun et rue du 8 mai 1945) sont affectées par le bruit, et sont ainsi soumises à des prescriptions d'isolement acoustique.



Le rapport de présentation rappelle également que « La RD 125 est par ailleurs classée en voie à grande circulation (décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation). Aussi, elle est concernée par les dispositions de la Loi Barnier et de l'article L 111.1.4 du code de l'Urbanisme concernant l'aménagement de ses abords (bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie). Cette interdiction peut toutefois être levée par l'élaboration d'un projet garantissant la qualité des aménagements en termes d'intégration urbaine, architectural et paysagère, en termes de sécurité et de réduction des nuisances. »

Ces abords intègrent les propriétés des requérants, et bien au-delà.

En réalité, ils intègrent une majeure partie du secteur UEa institué sur cette portion anciennement classée UB et UEb, enserrée entre les zones UN, UC, UD et UEb :



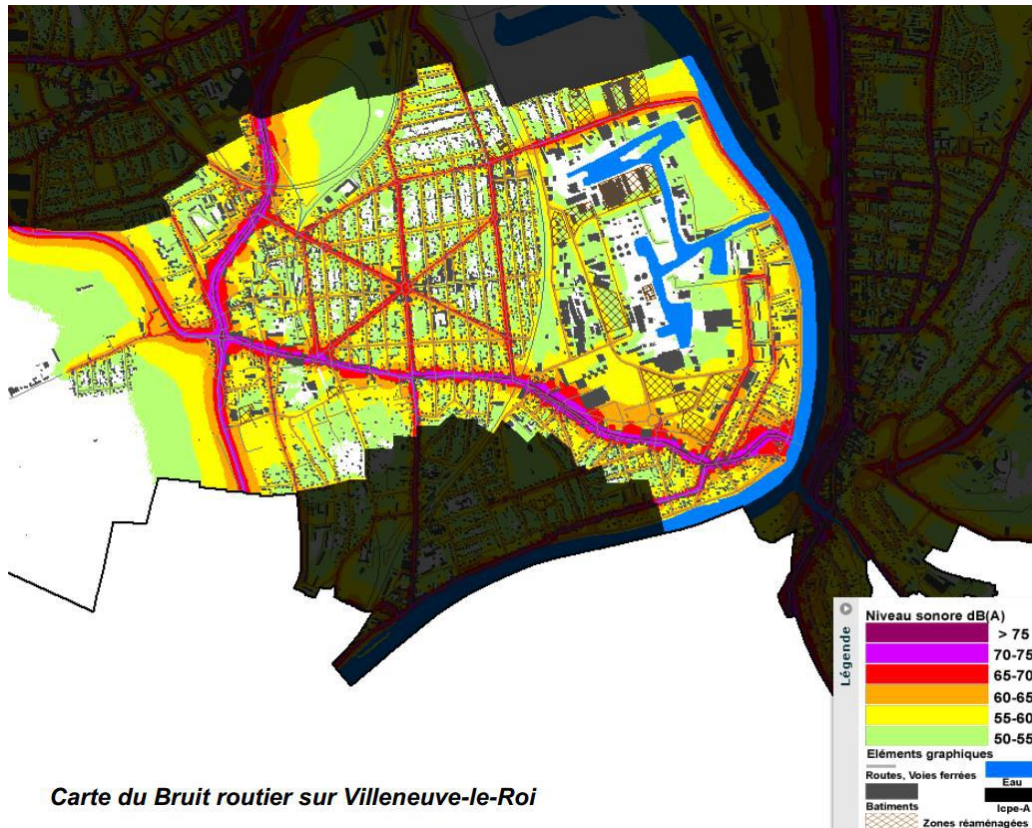


**Aucune conséquence n'en est cependant tirée : si le périmètre de bruit entourant la RD125 couvre la majeure partie des parcelles alentour, comment expliquer que ces parcelles accueillant plusieurs constructions à usage d'activités tertiaires et de commerces soient 18 | Page reclassées en zone d'habitat strict, et qu'une telle atteinte soit portée à la poursuite d'activités préexistantes ?**

Aucune justification n'est apportée, ni ne semble pouvoir l'être.

Il en est de même s'agissant du Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Val de Marne et de celui de l'aéroport d'Orly :



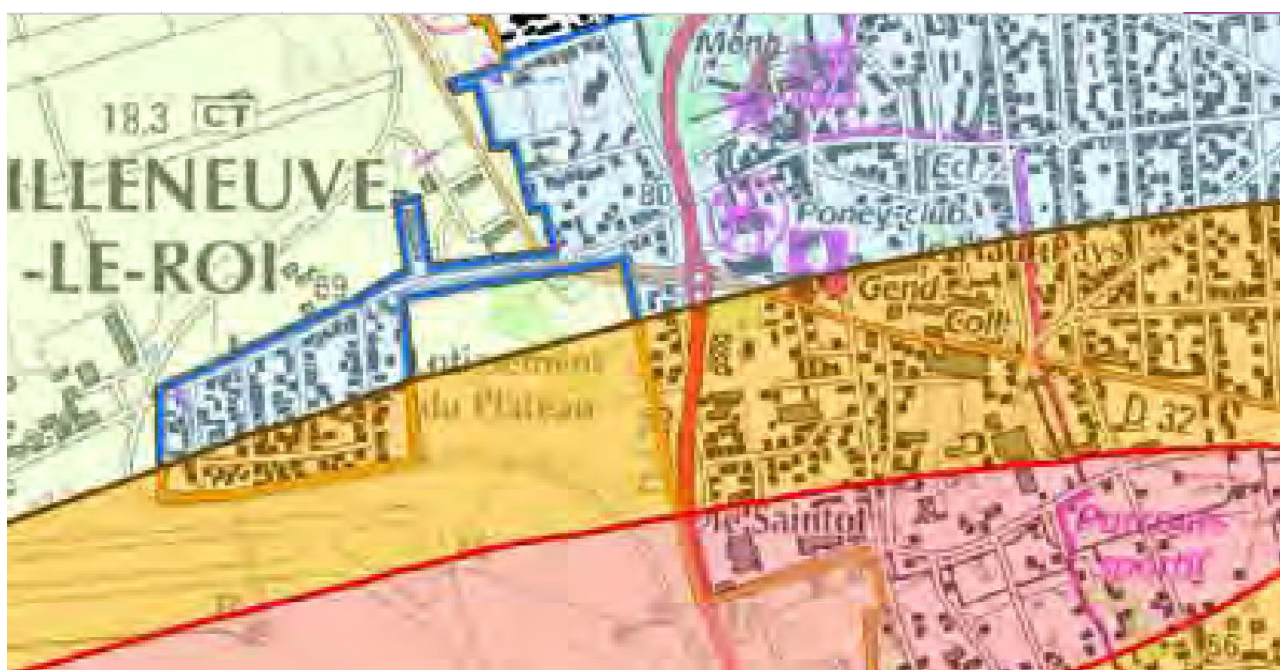


II.2.2. Le rapport de présentation présente ensuite le Plan d'exposition au bruit (PEB) et le Plan de Gêne Sonore (PGS) de l'aéroport d'Orly, définissant les zones d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly. Le PEB rappelle que les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception : de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

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.

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 phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

**En l'occurrence, les parcelles de Monsieur VAZ sont classées par le PEB en zone B, et celles de Monsieur GOGAT et Monsieur SAGHIR en (ex) zone C, à moins de 70 mètres seulement de la zone B pour Monsieur GOGAT, et moins de 130m pour Monsieur SAGHIR :**

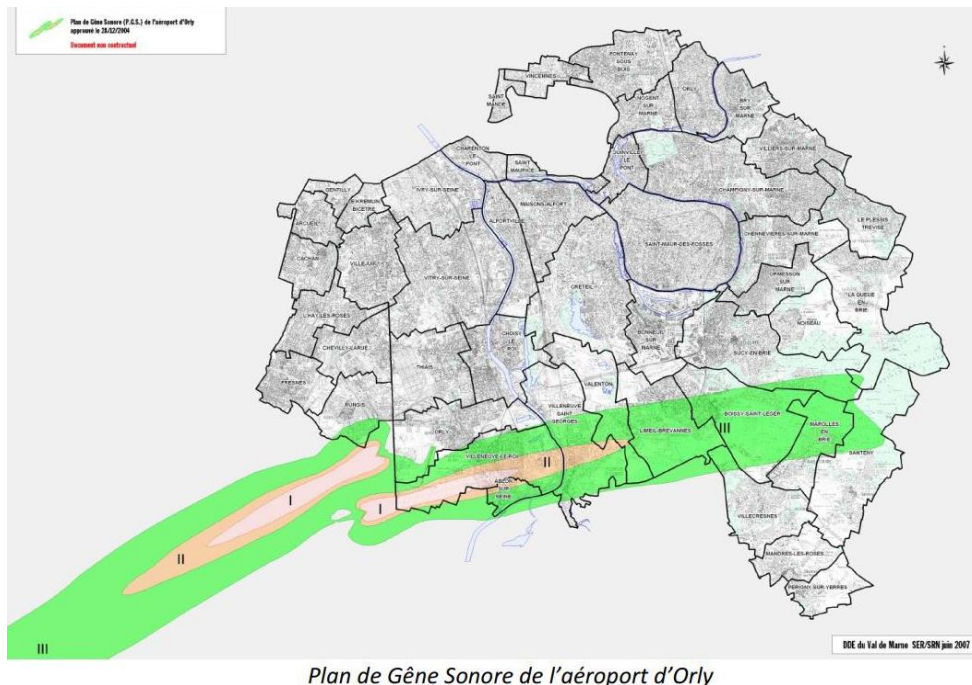


Voir <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>





Ils sont au titre du PGS classés en zone I pour Monsieur VAZ (zone de gêne très forte, limitée par la courbe d'indice Lden 70), en zone II pour Monsieur GOGAT et Monsieur SAGHIR (zone de gêne forte, entre les courbes Lden 70 et Lden 65) :



**Pourquoi là encore, avec une telle superposition de périmètres de bruit et alors même que l'objectif du PEB est d'éviter d'exposer dans l'immédiat ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit, avoir reclassé ce secteur en zone d'habitat strict ?**

Il ne sera de toute façon, sauf exceptions prévues, concrètement pas possible de reconstruire pour de l'habitat.

En zone B et (ex) C le PEB prévoit bien que, hors habitations nécessaires à l'activité aéronautique, seuls sont autorisés les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone. Or la zone UEa n'admet pas les activités industrielles ou commerciales dans la zone.

Quant aux possibilités de la zone C (constructions individuelles non groupées), elles ne doivent pas entraîner d'accroissement de la population exposée aux nuisances, et impliquent que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative soient respectées.

Au-delà, vous pourrez également constater que ce nouveau classement s'inscrit en totale contradiction avec les objectifs de l'élaboration du PLU et les éléments essentiels de celui-ci, tendant notamment à « favoriser l'emploi au niveau local en contribuant au maintien des activités existantes et à leur redynamisation ».

En conséquence, et pour l'ensemble des motifs évoqués ci-dessus, les résidents que je représente apparaissent particulièrement fondés à vous demander de bien vouloir délivrer un avis défavorable sur le projet de révision du PLU de Villeneuve-le-Roi, à tout le moins émettre une réserve ferme sur les développements qui précèdent, notamment quant au reclassement de leurs parcelles en secteur UEa, en lieu et place du secteur UEb, plus approprié.

Vous remerciant de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente, et restant naturellement à votre entière disposition pour évoquer ces différents points,

Je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire enquêteur, en l'expression de ma respectueuse considération.



Corinne LEPAGE

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune a examiné attentivement les observations et contributions sur le classement envisagé de cette entrée de ville.

A travers ce nouveau zonage UEa, la collectivité souhaite réduire les nuisances générées par les activités de garage (bruit, stationnement illicite, mécanique sauvage sur l'espace public...) dans ce quartier résidentiel et pavillonnaire. Ce nouveau classement permet de ne pas attirer davantage d'activités de ce type dans ce quartier « en impasse » dont la petite superficie des parcelles n'est pas adaptée à leur développement et leur fonctionnement.

Il est à noter que l'une des principales entreprises implantées impasse Nungesser a déjà fait le choix de déménager il y a près de deux ans son activité dans la zone UEb du Frais Rosset compte tenu des difficultés de coexistence activité économique/habitat résidentiel dans l'impasse Nungesser.

Néanmoins, la commune a fait le choix de faire évoluer plus précisément le zonage du PLU dans ces secteurs en s'appuyant sur la logique du PEB.

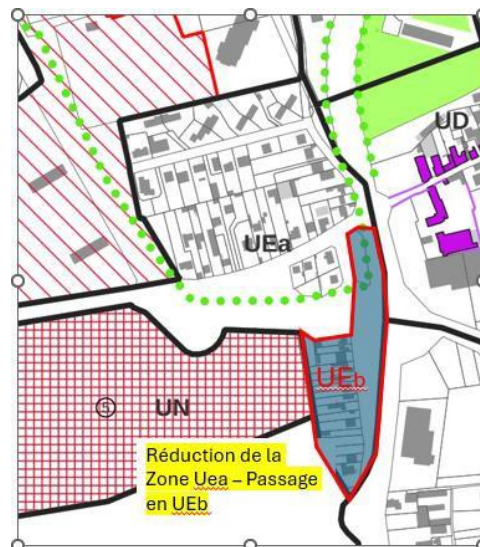


Les secteurs en zone B non constructibles pour de l'habitat sont ainsi reclassés en zone mixte UEb (zone grisée sur l'extrait de zonage), comme c'est le cas dans le secteur du FraisRosset lui-aussi en zone B du PEB ;

Les secteurs en zone C non habités et uniquement dédiés à l'activité économique sont reclassés en zone UEb ;

. Les secteurs en zone C déjà urbanisés (à majorité résidentielle et pavillonnaire) sont constructibles, et par cohérence, sont classés en UEa.

(Cf Extrait plan de zonage ci-dessous).



#### Appréciation du commissaire enquêteur

La longue et exhaustive contribution du conseil des requérants comporte plusieurs demandes qui ne sont pas prises en compte avec la même acceptabilité par le MO. Aux cas précis, rappelons le succinctement, il s'agit d'activités existantes l'une de location/vente -et surtout stockage- de véhicules installées sur une parcelle cadastrée AW 495 une autre, une activité de garage auto (avec toutes les nuisances qui s'y attachent) associé à une activité de services (dans un domaine de bricolage/jardinage) sur une parcelle cadastrée AB12 ; une troisième entreprise générale de bâtiments est installée sur les parcelles cadastrées AW Nos 296, 453 et 463.

Ces parcelles en zonage UB et UEb avant le projet présenté, permettant les activités des requérants sont à proximité de secteurs habités. Ces activités ont été considérées - par le projet de PLU plus ou moins a priori - incompatibles avec une vie sereine des habitants concernés (à telle

enseigne qu'une activité équivalente avait d'elle-même anticipé son transfert en zone classée UEb, (comme le rappelle le MO)  
Ainsi le PLU présenté a fait le choix d'un zonage UE avec sous secteurs UEa (pavillonnaire) et UEb (hétérogène/mixte).

Pour faire la part des demandes exposées le MO envisage une réduction de la zone UEa pour la convertir en UEb tel que le représente l'extrait mis en appui de sa réponse. La présentation cote à cote de la situation présentée au PLU (les parties grises étant en zonage UEb) et celle résultant de la réduction de la zone UEa pour la passer en zonage UEb



Cette part des choses nous paraît satisfaisante

### 3.2.11 Observation n°11 de Mme Sandrine LEDIEU

Le PLU proposé par la ville permet le développement des espaces verts, une nécessité pour notre vie au quotidien.

Dans une ville sujette aux inondations, les espaces verts permettent l'évacuation de l'eau.

Les projets de la ville permettent de préserver la nature et l'environnement.

Il faut encore plus d'espaces verts qui permettent également de limiter l'augmentation de la température en considérant l'évolution de la météo.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU prend bien en compte cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

**Satisfaction est donc donnée à l'auteure de l'observation.**

### 3.2.12 Observation n°12 des riverains de la rue Paul Bert :

Nous, riverains de la rue Paul-Bert à Villeneuve-le-Roi, exprimons notre souhait de préserver la qualité de vie de notre quartier pavillonnaire.

( Cette observation avec celles des Nos 36,37,43bis et 47 sont à regrouper avec l'observation n°57)

Texte initial :

Notre qualité de vie est aujourd'hui mise à mal par :

. la présence à proximité d'une grande zone industrielle et son lot de camions qui ne respectent pas toujours les interdictions de circuler dans nos rues,

. l'implantation, dans le périmètre de notre quartier et dans des locaux très dégradés ' (22, rue Oursel), d'une zone d'activités qui génèrent des nuisances sonores, des rixes, de la circulation supplémentaire, du stationnement très gênant...

. la départementale et l'entrée du pont de Villeneuve qui drainent un flux considérable de véhicules qui transitent aussi dans nos rues résidentielles.

Nous demandons donc à la Ville, dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de préserver des zones de calme et de nature à l'intérieur de notre quartier.

La préservation du terrain du 40, rue Paul-Bert, comme parc public ou espace vert serait une très bonne nouvelle pour notre quartier.

Ce parc absorberait aussi plus facilement l'eau de pluie ou de la Seine toute proche, alors que notre quartier est régulièrement touché par des inondations.

Situé à proximité immédiate du groupe scolaire Paul-Bert, ce parc serait une belle opportunité pour les familles et les enfants de bénéficier d'un espace de respiration — et de récréation.

Quoi qu'il en soit, nous ne voulons pas d'un projet immobilier sur un terrain historiquement très vert.

Réponse du maitre d'ouvrage :

**Le PLU prend bien en compte cette observation.**

Appréciation du commissaire enquêteur

**Satisfaction est donc donnée aux demandeurs.**

**3.2.13 Observation n°13 anonyme :**

Pour quelle raison les balcons sont-ils intégrés dans l'emprise au sol des projets ? . Cela risque de réduire à terme les espaces verts et/ou le bien être dans son logement

Réponse du maître d'ouvrage :

Pour tenir compte de cette remarque, la définition sera réexaminée.

Appréciation du commissaire enquêteur

**Il en est pris acte, la remarque semblant bien fondée**

**3.2.14 Observation n°14 de Mme Giovanna BORRELLO**

Le PLU de Villeneuve le Roi prévoit la création de 6 nouveaux espaces verts.  
Pour ma part, je suis très attachée à la nature et approuve entièrement ce projet.  
Surtout pas de grandes structures qui bétonnent ces espaces.  
Nous avons la chance d'avoir des quais de Seine agréables et les espaces verts y contribuent.  
Eviter les inondations, préserver la nature, permettre d'avoir des endroits agréables en pleine ville c'est indispensable.

J'espère que cette enquête pourra en évidence que la nature doit garder toute sa place en ville et surtout avec l'évolution des températures en été.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU prend note de cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

**Le PLU donne donc satisfaction à l'auteure de l'observation.**

**3.2.13 Observation n°15 de M. Daniel GONCALVES :**



Madame, monsieur,  
Propriétaire d'une maison rue Bénard, dans le quartier du bord de l'eau, je tiens à attirer votre attention sur les nuisances que nous subissons au quotidien. Au-delà des avions, les embouteillages constituent un calvaire quotidien et ont entraîné une dégradation globale de la qualité de vie dans notre quartier.

Contrairement à d'autres zones, l'entrée de ville n'a profité d'aucun programme de rénovation. Le quartier se paupérise à l'image de Villeneuve-Saint-Georges et l'arrivée de salles de fêtes n'a fait qu'empirer les problèmes de stationnement et les nuisances (bruit, défilés incessants, incivilités...).

A cela s'ajoutent les problèmes liés aux risques naturels et notamment aux innovations. En 2016 puis 2018, nos habitations ont été lourdement touchées par la crue de la Seine. Il nous a fallu de longs mois pour nous en remettre.

Il est donc temps de mettre en place un programme qui préserve la qualité de vie des habitants du bord de l'eau en faisant notamment la part belle aux espaces verts plutôt qu'au programmes de bétonnage qui ne font qu'accentuer les problèmes existants.

C'est vrai pour la friche de l'avenue le Foll (ex station total), les espaces sous le pont et quelques terrains du bord de l'eau qui pourraient constituer un espace de respiration pour nos familles et notre quartier.

Cordialement,  
Daniel Gonçalves, 8 rue Bénard

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU prend bien en compte cette observation.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Les préoccupations du demandeur, au regard des inondations ( qu'il a subies ) sont bien prises en compte dans le PLU proposé, par diverses mesures déjà rappelées pour des observations précédentes, notamment par la création d'espaces de respiration

#### 3.2.16 Observation n°16 de M.Laurent DESPIERRES

Bonjour, il est important de prendre en considération le bien être des habitants de Villeneuve le Roi en appliquant le PLU qui permettra de voir s'agréments la commune de parcs verts supplémentaires mais également de respecter des zones pavillonnaires sans voir apparaître des garages ou entreprises qui dénaturent nos rues. Merci de prendre en compte notre bien-être.  
Mr DESPIERRES Laurent 54 rue Claude Lepelletier 94290 Villeneuve le Roi

**Réponse du maître d'ouvrage :**

Le PLU est en cohérence avec cette observation

Appréciation du maître d'ouvrage

Elle rejoint diverses autres observations déjà traitées

**3.2.17 Observation n°17 de M. Samuel NHEK et Sandra GUILBERT :**

Mon mari et moi-même avons pris connaissance du projet d'aménagement d'un parc sur le terrain d'anciennement total station service.  
Nous habitons au 5 impasse Jeanne d'Arc 94290 Villeneuve-le-Roi depuis 2008.  
Notre impasse touche ce terrain et nous sommes favorable pour ce nouveau projet qui nous apportera un cadre moins bétonné et plus agréable.  
Sachant qu'il se situe à l'entrée de la ville où la circulation très intense sur le pont. Cela ne peut qu'améliorer le cadre des riverains, nous sommes déjà fortement impacté par les nuisances du flux aérien d'ADP, de la circulation, sans compter que nous avons subis deux inondations en 2016 puis 2018.  
De la verdure serait bien pour absorber l'eau en sous sol.  
Le seul point qui nous inquiète c'est le squat le soir et la nuit.  
Il serait donc préférable de le fermer chaque soir pour la pérennité et la sécurité de notre impasse, surtout que les quais de Seine sont très proches et que le soir il n'est pas toujours bien fréquenté.  
La sécurité avant tout.

Merci de votre compréhension et l'attention apporté à notre mail.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La Collectivité prend bien en compte cette observation.

**Appréciation du commissaire enquêteur**

Le MO pourrait avancer quelques mesures à prévoir et de nature à rassurer ces habitants vivant dans une impasse et qui subissent déjà le bruit et les inondations  
On note leur satisfaction de voir se créer un espace de respiration

### 3.2.17 Observation n° 18 de M. Claude CARSAC

Je connais bien Villeneuve-le-Roi dans le cadre de mon engagement pour la défense de l'environnement au sein de la fédération nationale France Nature Environnement, particulièrement sur le lourd dossier des pollutions, sonore et chimique, liées à l'aéroport d'Orly. J'y apprécie son dynamisme et sa volonté affirmée d'agir vigoureusement en faveur de la qualité de vie de ses habitants, et ce, malgré le handicap que constitue la proximité immédiate de l'aéroport, cet encombrant voisin.

Notre fédération est active pour lutter contre les pollutions mais évidemment aussi sur tous les autres sujets environnementaux et, particulièrement, les PPRI et les risques d'inondations. A ce titre, il est absolument nécessaire aujourd'hui de cesser de construire dans les zones inondables comme cela a trop souvent été le cas ces dernières décennies. Du pied du coteau jusqu'à la Seine les terrains de Villeneuve-le-Roi sont en effet classés en zone inondable et les inondations de 2016 et 2018, que le réchauffement climatique nous promet plus fréquentes, ont laissé de cuisants souvenirs aux habitants de la commune.

C'est pourquoi, en tant que défenseur de l'environnement, je ne peux qu'approuver avec force l'implication active de Villeneuve-le-Roi pour la réalisation de son *Plan Vert* et des nombreux projets qu'il comporte et qui sont inscrits dans ce PLU. Particulièrement les 6 *projets de parc ou espaces verts publics*<sup>1</sup> situés en bordure immédiate du fleuve et donc situés dans les zones les plus menacés par les crues.

Y autoriser de nouvelles constructions sous la pression des "bétonneurs", comme nos associations locales le constatent trop souvent en Île-de-France, serait contraire à l'intérêt général et susciterait de fortes mobilisations.

Vous remerciant de l'accueil que vous voudrez bien réserver à cette observation, je vous prie de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Claude Carsac



Cette observation d'un Chargé de mission France-Nature-Environnement est prise en compte comme personnelle

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité prend note de cette observation qui va dans le sens des objectifs du PLU

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une contribution personnelle mais qui reflète les préoccupations d'une association bien connue ( France Nature Environnement ) qui aurait pu intervenir en qualité de PPC ( Personne Publique Consultée)

Son approbation du projet de PLU est bien notée

3.2.19 Observation n°19 de Mme Colette ROUSSET

Je soutiens les projets d'espaces verts prévus par la commune pour la lutte contre les inondations et pour les noues déjà réalisées. Il faut garder un maximum de verdure qui contribue contre les inondations et lutter contre le bétonnage.

M. et Mme ROUSSET Michel  
60 avenue Henri Gilbert  
94290 VILLENEUVE LE ROI

Réponse du maître d'ouvrage :

[La collectivité prend acte de cette observation favorable.](#)

Appréciation du commissaire enquêteur

Pris acte également de cet avis favorable



### 3.2.20 Observation n°20 de M. MADA

:

Madame, Messieurs,

Sur les terrains qui se trouvent du côté du pont Villeneuve Saint Georges, nous aimerions voir s'installer des espaces verts. Cet espace serait une jonction avec nos bords de Seine. Cet espace permettrait également la diminution de la pollution émise quotidiennement par la circulation des véhicules qui empruntent l'avenue Lefoll. Je soumettrais également un problème de circulation dans la rue Benard, régulièrement les voitures, motos tous véhicules roulant remontent cette rue en sens interdit et à grande vitesse.

Veuillez croire Madame & Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité prend note de cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur

Pris acte également de cet avis favorable ; la fin de l'observation vise à attirer l'attention sur un problème local qui ne relève pas du PLU

3.2.21 Observation n°21 de Mme Violette De COCK :

Réponse enquête publique :

Villeneuveoise depuis près de 10 ans, la ville ne cesse de s'agrandir pour qui et pourquoi ? Il y a de moins en moins de place de voiture pour se garer à proximité de tout ce qui est commerce gare et écoles ...

Agrandir la ville ... C'est également agrandir des familles ... Où se trouve les nouvelles écoles primaires ou collège ? Les enfants sont en moyenne 28 par classe ... Plus il y a de logement plus il y a d'enfants et plus ils sont nombreux dans les classes. Comment apprendre ?

Construire de nouveaux logements sans créer de commerce de proximité ... STOP!!!

Du quartier tranquille parc en Seine (plus de 800 logements) ... Aucun commerce de proximité la semaine où le weekend ... Le quartier de la gare est désert insalubre avec deux petits délinquants donc insécure.

C'est peut-être ça la priorité de la ville aujourd'hui !!

Violette De Cock

## Réponse de la maîtrise d'ouvrage

Le projet de PLU répond à ces observations. Les élus sont très attachés à réinstaurer un cadre de vie et des aménités de services et commerces dans les secteurs en projet. Les OAP prévoient de renforcer l'offre commerciale et de faciliter le stationnement dans les secteurs de polarité (gare et centre-ville). Elles participent également à renforcer la convivialité et lutter contre l'insécurité.

## Appréciation du commissaire enquêteur

La rédactrice de l'observation, dont la localisation n'est pas suffisamment indiquée ( pas forcément le quartier parc en Seine qui se présente comme un exemple), attire l'attention sur le stationnement le manque de commerces et sur les écoles et collège

Aussi la réponse du MO ne peut faire état que de considérations générales, ce qui est dommage, mais il était difficile d'être plus précis.

3.2.22 Observation n°22 de San Martin

:

- Madame, Monsieur,
- Je suis arrivée à Villeneuve Le Roi en 1960 avec mon mari et mes 3 enfants
- Au début nous résidions rue de la Darse qui s'appelait route des Pétroles
- Suite aux problèmes de santé de mon fils nous avons déménagé tout en restant à Villeneuve Le Roi
- J'ai vu la ville se transformer
- Plusieurs friches ont été transformées en parcs et jardins depuis il y a moins d'inondations et ce malgré les nombreuses pluies des derniers mois
- Et nous retrouvons la biodiversité
- Coquelicots - abeilles
- Depuis nous savons que la plantation d'arbres contribue à faire baisser la température lors des fortes chaleurs
- Pour toutes ces raisons je souhaite que la ville conserve les terrains nus afin de poursuivre la création de jardins pour nos enfants et ainsi préserver notre qualité de vie et notre santé
- Madame Hainaut
- 15 voie Normande
- Villeneuve le Roi

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU prévoit effectivement ces espaces de respiration.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette contribution rejoint diverses autres observations déjà traitées, avec un accent mis sur la biodiversité

### 3.2.23 Observation n°23 de Mme Patricia BOULAUD

Habitante de Villeneuve le roi depuis plusieurs décennies j'ai toujours apprécié le côté village de cette ville ainsi que sa quiétude ( Même si cette dernière me semble de plus en plus menacée ).

C'est pourquoi, après avoir pris connaissance du projet PLU 2024 visant à construire sur les différentes friches existantes il m'apparaît important de vous faire part de ma grande inquiétude à bétonner la ville.

Ces espaces se trouvant pour la plupart près de la Seine pourraient être victimes de risques majeurs de crues à répétition provoquant ainsi de nombreux sinistres dévastateurs et coûteux.

Les parcs eux, pourraient permettre l'infiltration de l'eau et ainsi limiter les dégâts des habitations avoisinantes.

De plus il serait très agréable de pouvoir flâner dans des parcs arborés, se reposer sur des bancs et faire bénéficier les enfants d'espaces de détente sécurisés et d'aire de jeux.

Un parc représente un havre de paix et de quiétude, un endroit de fraîcheur lors des fortes chaleurs de l'été.

Sachons préserver notre ville, lui garder son identité, son esprit village si cher à ses habitants.

Ne faisons pas de notre ville une ville dortoir.

Offrons des espaces de quiétude permettant à nos enfants, à nos aînés de s'y retrouver ainsi qu'à tous ceux qui aiment marcher, flâner, se reposer dans un petit coin de nature au milieu de la ville.

Ainsi pourrions-nous encore observer la nature

## Réponse du maître d'ouvrage

Les objectifs du PLU vont dans le sens de ces attentes

### Appréciation du commissaire enquêteur

Cette contribution rejoint diverses autres observations déjà traitées

#### 3.2.24 Observation n°24 de M. Patrick OLLIER

Par arrêté numéro A 2024\_927 en date du 24 juin 2024, le président de Grand-Orly-Seine-Bièvre a prescrit 1 enquête publique concernant le Plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-le-Roi.

Celle-ci se déroule jusqu'au 18 septembre 2024 et, à cette occasion, la Métropole du Grand Paris souhaite appuyer le projet de PLU tel qu'arrêté par le Conseil territorial et le conseil municipal. Ce document intègre en effet les projets d'aménagement soutenus par la Métropole du Grand Paris et met en œuvre les politiques publiques votées par le conseil métropolitain.

C'est particulièrement vrai s'agissant du programme de développement des espaces verts prévus par la commune dans le secteur inondable des bords de Seine.

Après les Décrets de 2016 et 2017 qui ont connus la Métropole et singulièrement la commune de Villeneuve-le-Roi, la résilience contre les inondations fait l'objet d'une attention forte de la part des instances métropolitaines, bien au-delà de la compétence Gemapi que lui a attribuée la loi. Dans le cadre du programme de résilience développé par la Ville, celle-ci s'est attachée à nouer un partenariat étroit avec la Métropole au point d'être désignée par cette dernière comme ville-pilote dans la lutte contre les inondations.

Par exemple, un ambitieux programme de surélévation des voiries stratégiques villeneuvoises en zone inondable a fait l'objet d'une aide financière de plus d'un million d'euros.

Par ailleurs, la lutte contre les débordements de la Seine et le ruissellement des pluies d'orage est au cœur de l'Opération d'intérêt métropolitain (OIM) adoptée le 12 octobre 2023 pour le secteur du Val d'Ablon. Dans ce cadre, la Métropole apporte un appui aux projets de 6 parcs publics à vocation hydraulique en partie basse de la ville, identifiés par le plan vert de la Ville, lequel a été alimenté par les études préparatoires menées par la Métropole et l'EPA ORS A dans le cadre de l'OIM du Val d'Ablon. Ces nouveaux parcs s'appuient également sur les espaces verts identifiés par le MOS (Mode d'occupation des sols - Institut Paris Région)

Pour mettre en œuvre ce programme, le PLU a donc identifié 6 secteurs appartenant chacun à des propriétaires privés ou



publics par le biais d'espaces paysagers à préserver ou d'emplacés réservés.

Cette observation est prise en compte comme contribution personnelle et non en relation avec la Métropole du Grand Paris

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de PLU est en parfaite cohérence avec cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette contribution aurait dû être faite dans le cadre et délais de la consultation des PPA  
En l'état elle va dans le sens du PLU proposé.

### 3.2.25 Observation n° 25 de Mme Maria DIAS /Cindy LIMA DE SOUSA

Bonjour,

En tant qu'habitante de Villeneuve Le Roi je participe à cette enquête car j'aimerais préserver ma qualité de vie.

En effet j'ai choisi cette ville car c'est un petit village pour moi, fleuri, arboré et je souhaiterais que cela continue en s'améliorant avec l'apparition de nouveaux parcs, surtout au niveau du bord de l'eau un endroit très agréable pour flâner, marcher, se détendre.

Des parcs permettraient également de faire zone de rétention pour les inondations que l'on a connu par 2 fois déjà.

Merci d'avance pour votre attention

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de PLU répond parfaitement à cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette contribution rejoint diverses autres observations déjà traitées

### 3.2.26 Observation n°26 de Mme Katy WAGNER

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de la consultation publique du PLU de Villeneuve le roi, je voulais vous dire mon attachement à la préservation et au développement des espaces verts sur la ville en particulier le long du fleuve.

La qualité de vie dans notre ville, l'esprit village est ce qui m'a séduit lorsque je suis arrivé il y a 10 ans et que je souhaite ardemment voir préserver et mis en valeur.

Les 2 inondations majeures que nous avons connu ces dernières années, démontrent l'importance de laisser des espaces préservés qui permettent à la fois de laisser la nature en ville, les sols respirer et participer à juguler les inondations.

Il est également fondamental de ne plus construire sur des quartiers déjà largement impactés par des politiques passées où l'urbanisme était clairement irraisonnable ; je parle en particulier du quartier du bord de l'eau ; il en va de la qualité de vie et du bien vivre ensemble.

Je vous remercie pour l'intérêt que vous porterez à mes recommandations.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU répond à cette observation

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette contribution rejoint diverses autres observations déjà traitées

### 3.2.27 Observation n°27 de Mme ARCHE PAQUERETTE

Suite aux crues de 2016 et 2018, il est indispensable de développer des espaces où la nature sera préservée et étendue, particulièrement près des berges de Seine.

Or certains espaces verts et perméables qui existent dans cette zone sont menacés de bétonnisation, notamment aux 31 bis et 105 avenue Le Foll ou au 40 rue Paul-Bert, alors que c'est de la désimperméabilisation et végétalisation des sols qu'il est indispensable de faire dans cette zone à proximité du fleuve.

Afin de préserver ces emprises de toute construction et valoriser notre cadre de vie, développer la trame verte et bleue il est impératif de garantir que ces espaces verts soient protégés par le nouveau projet du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU répond parfaitement à cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur













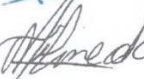
Cette contribution en rejoint d'autres concernant le PPRI et le souhait d'espaces verts.

### **3.2.19 Observation n°28 collective :**

La préservation de notre santé, notamment la qualité de l'air, passe par le développement des espaces verts sur la ville.

Nous souhaitons que ce PLU puisse mettre en œuvre plus de nature à Villeneuve-le-Roi, notamment en bord de seine où existe un risque d'inondation que nous avons connu en 2016 et 2018 et où le bétonnage et l'imperméabilisation des sols n'est plus possible, ou en tout cas le strict nécessaire.

Par ailleurs, il est important que les quartiers résidentiels de la commune soient préservés de toute nuisance, c'est à dire activité industrielle, garages, équipements qui accueillent beaucoup de public qui se gare n'importe comment ensuite dans le quartier. Chaque zone doit être organisée selon sa vocation. La zone d'activités doit pouvoir accueillir les activités économiques non compatibles avec le tissu pavillonnaire.

BARBE	Hantine	
BURBAHER	Annick	
Kean'	Nadia	
GAULTRON	Rachele	
Maria	Blondelot	
BARBI	Doucou	
Logano	ebssunto	
GRANJA	Fabienny	
LEMOIGNE	Nagali	
	Farida	Brakimi
MERCIER	Patricia	
TORRES	Manuel	
Judite	Almeida	

observations N°28 (13 signatures), 36 (10 signatures), 37 (7 signatures), 43bis=28 (1signature), 46 (20 signatures) et 57 ( 5 signatures), soit un total de 56 signatures ;l'observation initiale n°12 ne comportait pas de signature.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU répond à cette observation.



Appréciation du commissaire enquêteur

Observation et appréciation déjà traités supra

### 3.2.28 Observation n°28 collective :

observations Nos 28 ( 13 signatures), 36 ( 10 signatures) 37 ( 7 signatures), , 43bis=28 ( 1 signature), 46 ( 20 signatures) et 57 ( 5 signatures) , soit un total de 56 signatures ; l'observation initiale n°12 ne comportait pas de signature

Appréciation du commissaire enquêteur

Observation et appréciation déjà traités supra

### 3.2.29 Observation n°29 de Alpha Amadou Diallo

Bonjour,

Je vous contacte à la suite de l'avis d'enquête publique relatif à l'élaboration du nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune. Dans ce contexte, je souhaite soumettre les propositions suivantes concernant l'implantation des antennes relais de télécommunications, y compris les paraboles, qui sont essentielles pour la couverture du territoire national en réseau mobile :

1. Assurer une intégration paysagère des antennes relais dans la composition des bâtiments, de manière à ce qu'elles ne soient pas perceptibles depuis l'espace public.
2. Veiller à ce que les locaux techniques, lorsqu'ils sont installés sur le toit des bâtiments, bénéficient également d'une intégration paysagère appropriée.

Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces propositions et reste à votre entière disposition pour toute information complémentaire ou échange à ce sujet.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le projet de PLU prévoit que les paraboles et autres antennes doivent être implantées exclusivement sur la toiture, en retrait de la façade pour être le moins visibles possible de l'avoie publique. Ces dispositions pourront être complétées par la nécessité d'une intégration paysagère appropriée du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

Réponse satisfaisante

### 3.2.30 Observation n°30 de M. Patrick HERBIN :

Bonjour,

Suite à la mise en place du nouveau PLU, étant propriétaire de la parcelle susnommée (AO N° 221), je souhaiterais connaître le devenir de celle-ci.

A savoir :

Sera-t-elle préemptée par la commune ou une quelconque autre entité administrative ?

Et, si oui, la préemption sera-t-elle totale ou simplement partielle ?

En cas de préemption partielle pourrais-je avoir la surface préemptée et son emplacement ?

Dans le même registre,

Est-il prévu que cette parcelle fasse l'objet d'une expropriation envisagée par la commune ou par une autre entité administrative ?

Et, là aussi en cas d'expropriation, cette dernière sera-t-elle totale ou simplement partielle ?

Là encore, si c'est possible, pourrais-je avoir la surface expropriée et son emplacement ?

Comptant de votre part sur une réponse rapide,  
Cordialement,

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Hors emplacement réservé, le PLU n'a pas vocation à déterminer l'avenir foncier (préemption ou expropriation) d'une parcelle en particulier.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Déjà traité et apprécié supra

### 3.2.31 Observation n°31 de Mme Elodie THOURY :

Je soussignée Elodie THOURY, domiciliée au 7 rue Georges Hervier de Villeneuve le Roi.

J'ai pris connaissance du dossier concernant le PLU exposé actuellement sur le site internet de la ville: je soutiens les différentes propositions présentées.

Maintenir l'esprit village de notre commune, déployer de nombreux espaces verts pour limiter surbétonnisation, préserver et développer la faune et la flore, interdire l'implantation d'entreprises (type garage) dans des zones résidentielles ou historiques (telle que le haut pays où je réside !) afin d'améliorer la qualité de vie des riverains et valoriser le patrimoine de la commune.

En vous remerciant pour tous ces projets.

#### Réponse du maître d'ouvrage :

Le PLU répond parfaitement à cette observation. La Municipalité est très attachée à la préservation du cadre de vie et de l'esprit village de la commune.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

**Cette contribution en rejoint d' autres concernant la faune et la flore et la préservation du cadre de vie**

### 3.2.32 Observation n°32 de la famille GONCALVES

Habitants de Villeneuve-le-roi depuis près de 40 ans, nous sommes installés à l'entrée de la ville, à proximité du pont et des bords de Seine.

Depuis quelques années, nous sommes exposés à des nuisances croissantes : embouteillages, problèmes de stationnement, bruit et défilés liés aux salles de fêtes plus ou moins légales, incivilités, inondations...etc..

Conjuguées, ces nuisances impactent grandement notre qualité de vie, jours et nuits, semaines et week-ends.

A ce titre, nous souhaitons que soient prises des mesures raisonnées concernant les futurs projets d'aménagement de la Ville. Il est ainsi souhaitable que les quelques terrains encore disponibles dans notre quartier (avenue Le Foll, rue Paul Bert, Pont etc...) ne soient pas l'objet d'un bétonnage supplémentaire et de constructions qui ne feraient qu'accroître les problèmes existants (circulation, stationnement, bruit, densification, rassemblements...) non seulement pour les riverains immédiats mais aussi pour tout le bord de l'eau. Ces terrains doivent au contraire être rendus aux familles à travers des espaces verts qui permettraient d'améliorer le cadre de vie des habitants et de les préserver, autant que possible, des crues de la Seine. Le caractère pavillonnaire de notre ville est l'un de ses atouts. Il est important qu'il soit préservé, pas seulement en centre ville, mais aussi au bord de l'eau.

Barbosa Gonçalves  
10 rue Bénard

### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU est une réponse à cette observation.

### Appréciation du commissaire enquêteur

**Cette contribution en rejoint d' autres concernant les nuisances sur la commune et la nécessité de préserver le cadre de vie**

### 3.2.33 Observation n°33 de Mme MAKOVEITCHOU Sophie, épouse THOURY

Suite à la consultation du dossier présentant le projet du nouveau PLU pour Villeneuve le roi, nous tenons à apporter notre soutien en qualité de résidents de Villeneuve le Roi au 1 rue Edouard Branly depuis 2001.

Nous y avons trouvé un esprit village aux portes de Paris pour y élever nos enfants et nous souhaiterions que ce cadre soit préservé pour y passer notre retraite en toute sérénité et en profiter avec nos petits enfants.

Les projets détaillés correspondent avec la qualité de vie que nous recherchons. Les parcs en bord de seine, non loin de notre maison apporteront une plus-value.

Cordialement,

Mme Makoveitchoux Sophie épouse Thoury

### Réponse du maître d'ouvrage



La Collectivité prend note de cette observation à laquelle le PLU répond.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

**Cette contribution en rejoint d' autres concernant la nécessité de préserver le cadre de vie**

#### 3.2.34 Observation n°34 de M. Alexandr HAYRAPETYAN :

Très intéressé par l'évolution de notre ville de Villeneuve-le-Roi et l'attention portée par la mairie pour veiller à un cadre de vie agréable, je suis allé consulter les pièces du PLU.

J'ai été particulièrement soulagé de voir les mesures prises pour interdire l'implantation de garages dans la ville. En effet, depuis trop longtemps, nous les riverains, voyons implanter ces structures de manière anarchique et qui nuit fortement à notre cadre de vie : nuisances sonores nuit et jour, et ce, tous les jours de la semaine. Les gérants n'ont aucun scrupule à l'égard des riverains et sans état d'âme, stationnent épaves, voitures en réparation ou encore véhicules à soumettre à la vente, dans nos rues....rendant le stationnement impossible et la cohabitation avec ces garages insupportable. J'en veux pour preuve le témoignage d'un voisin, habitant au 11 avenue Henri Gilbert, et dont un garage s'est implanté à côté de son pavillon. Lui, comme ses voisins, vivent un enfer depuis le jour de cette installation. Cherchant à vendre, il a de surcroît constaté que son pavillon a été dévalué du fait de la proximité de ce garage...Ces implantations sont très nuisibles et cela fait sens d'empêcher de nouvelles implantations en secteur pavillonnaire. Les zones industrielles sont faites pour regrouper ces implantations et les structurer.

Un deuxième point d'évolution du PLU m'a rassuré : les efforts déployés pour établir des zones protégées et réservées à l'aménagement d'espaces verts, nécessaires à la renaturation et la protection contre les inondations. Notre ville a été fortement touchée par les inondations de 2016-2017 et les efforts déployés par la mairie pour désimpermeabiliser le secteur du Bord-de-l'eau sont nécessaires pour limiter les impacts de prochaines inondations, Cela fait sens de poursuivre et encourager l'aménagement d'espaces verts pour améliorer la qualité de vie de ce secteur fragile en bord de Seine. Le projet de 6 nouveaux parcs publics en bord de Seine est particulièrement attendu et bien accueilli des riverains.

Cordialement,

Alexandre HAYREPATYAN

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU a pour objectif d'encadrer le développement d'activités nuisantes et bruyantes non souhaitées dans les secteurs pavillonnaires, **les zones d'activités étant plus adaptées pour leur fonctionnement et pour le bien de tous.**

#### Appréciation du commissaire enquêteur

**Cette contribution en rejoint d' autres concernant les nuisances sur la commune et la nécessité de préserver le cadre de vie ; il s'y ajoute le souhait de mesures concernant les inondations ainsi que la réalisation des projets verts.**

#### 3.2.35 Observation n°35 de Mme G.....



Madame Galichet a remis une pétition signée par les personnes du quartier Paul Bert.

Les photos envoyées par la SCI ICA 94 sont incorrectes puisque prises une fois occupée par cette SCI. Avant le jardin était arboré.

Habitant une zone résidentielle près de la Seine, j'ai trouvé le plan vert de bord de l'eau très intéressant les 5 espaces verts prévus permettront à la Seine lors qu'elle sort de son lit de se répandre et de retarder les inondations des pavillons. La réalisation de la rue Paul Bert permettrait aux riverains de se promener.

C. Galichet.

### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU répond à cette observation

Appréciation du commissaire enquêteur

.... Cette contribution approuve le plan vert dont les espaces verts prévus près de la Seine qui sont de nature à répondre aux inondations

Elle conteste, par ailleurs, la présentation faite dans l'observation n°4 pour la SCI ICA 94

3.2.36 ( reprise et suite de l'observation des riverains de la rue Paul Bert ).  
Complément de signataires.( cf obs 28).

3.2.37 dito

### 3.2.38 Observations Nos 38 et 39 de M. Arnaud SOULIER pour la Société OCELIAN

Veillez trouver ci-joint un courrier exprimant nos interrogations relatives aux installations classées ICPE situées en zone UFa.

Nous vous remercions par avance de l'attention que vous porterez à notre demande et vous prions d'agréer en l'expression de nos salutations distinguées.

Vous en souhaitant bonne réception,  
Arnaud Soulier



**Arnaud SOULIER**

Pôle expertise  
Direction Matériel

Mob : +33 (0)6 08 02 74 31  
89 rue Paul Bert  
94290 Villeneuve-le-Roi

Océlian





39

Monsieur Jacky HAZAN  
Commissaire Enquêteur  
Hôtel de Ville  
Place de la Vieille Eglise  
94290 VILLENEUVE-LE-ROI

Villeneuve-le-Roi, le 17 septembre 2024

Adressé par courriel : [enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr](mailto:enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr)

Objet : Enquête publique - Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-le-Roi

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de la consultation de l'enquête publique portant sur l'élaboration du P.L.U. de la commune de Villeneuve-le-Roi, nous souhaitons vous faire part de nos observations concernant les dispositions applicables à la zone « UF ».

Nous sommes propriétaire des parcelles cadastrées AK 108, AK 18, AK 25, que nous exploitons. Ces parcelles sont classées dans le projet en zone UF du PLU et plus précisément en zone UFa qui correspond aux formations industrielles situées au pourtour des darses reliées à la Seine et le long de l'avenue du huit Mai 1945.

Dans le document n°5 « Règlement », article UF1 (page 114), nous notons l'interdiction de l'implantation, l'extension ou la modification d'Installation Classées pour la Protection de Environnement (ICPE) soumises à autorisation ou déclaration en UFa, UFb, UFc et UFe sauf celles indiquées à l'article UF2.

En effet, l'article UF2 du même document, précise que sont autorisées, l'implantation, l'extension ou la modification des ICPE soumises à autorisation ou déclaration en UFa, UFb et UFc, sous les conditions suivantes :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ;
- qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

Or, la réglementation en matière ICPE encadre les prescriptions permettant de limiter les impacts comme la pollution, les nuisances ou encore les dangers pour l'environnement, la santé et la sécurité publique.

Ainsi, nous nous interrogeons sur les termes de cette condition « *n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité* » et « *ne sont pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens* » qui apparaissent subjectifs et difficilement atteignables.

Dans ce contexte, nous souhaiterions que soit apporté des éclaircissements quant au maintien de ces conditions et de leurs articulations avec la réglementation en matière d'ICPE.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Emmanuel CHOLLET  
Directeur Matériel

Océlian SAS  
ZAC du Petit Leroy  
7 rue Ernest Flammarion  
94550 Chevilly-Larue  
Tél. : +33 (0)1 49 61 71 00  
[www.ocelian.fr](http://www.ocelian.fr)

Société Anonyme Simplifiée au capital de 4 200 000 Euros  
RCS 712 060 797 Ville - TVA FR 00 712 060 797



Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

La commune prendra en compte les observations pour clarifier les ICPE autorisées dans la zone UF. Une réécriture des conditions d'autorisation des constructions et ICPE sera proposée dont l'objectif sera de maintenir et développer les atouts et la vocation d'activité économique et d'emploi de la zone industrielle de la Carelle. Les articles UF1 et UF2 seront revus dans le PLU approuvé.

Appréciation du commissaire enquêteur

Ces articles conditionnent -pour les entreprises notamment ICPE- leur acceptation ou pas sur la zone de la Carelle ; Certains contribuables ont fait valoir qu'une chose est de maintenir les établissements existants, mais une autre est d'en interdire l'évolution ( par exemple une extension) au motif que sans pouvoir se développer une l'entreprise est destinée à mourir. Il convient donc de préciser quelles évolutions/transmutations seront acceptées ou interdites en sorte de concilier activités et environnement.

En tout cas il est apprécié que certains articles soient revus dans le PLU approuvé

3.2.40 Observation n°40 de Me François BRAUD, ATMOS Avocats, pour la Société PAPREC



Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous trouverez ci-joint les observations que ma cliente, la société PAPREC, souhaite vous présenter de vous permettre de rendre un avis sur le projet de PLU de Villeneuve le Roi, spécifiquement sur le périmètre de la zone industrielle de La Carelle.

Je vous en souhaite bonne réception et reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire que vous souhaiteriez.

Dans cette attente,

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de ma haute considération.

**François BRAUD**

Avocat au Barreau de Paris – Associé


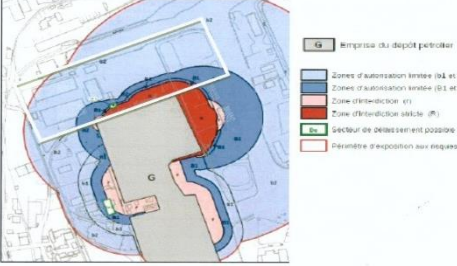
81, rue de Monceau – 75008 PARIS  
Tél. : 01 56 59 29 59 | Mob. : 06 03 20 51 21  
Paris – Bruxelles – [www.atmos-avocats.com](http://www.atmos-avocats.com)

**Atmos**  
avocats



Droit de l'urbanisme ★★★★★  
Droit public ★★★★★  
Droit de l'environnement ★★★★★  
Droit de l'immobilier ★★★★★

### 3.2.41 Observation n°41 de ATMOS Avocats

<p>AFF : PAPREC – PLU VILLENEUVE LE ROI N/Réf : FB1/TM - Dossier n° 17525102</p> <p><b>Objet : observations sur le projet de PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi arrêté le 2 avril 2024 par le conseil territorial soumis à enquête publique, et plus spécifiquement sur le secteur de la CARELLE</b></p> <p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>J'ai l'honneur de venir vers vous en qualité de conseil de la société PAPREC GRAND IDF, afin de formuler des observations dans le cadre de l'enquête publique relative au futur Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villeneuve-le-Roi, qui se déroule du 19 août au 18 septembre 2024.</p> <p>Ma cliente est implantée à VILLENEUVE-LE-ROI, dans la zone industrielle de LA CARELLE, depuis plusieurs décennies. Elle y exploite rue de la Pierre Fitte une activité de recyclage de papiers, cartons et déchets non dangereux.</p> <p>Ce site historique s'est développé au fil des années, le long des darses du port industriel, en espérant un développement du transport fluvial pour le transport des déchets triés.</p> <p>La parcelle cadastrée AH n°17 a ainsi été acquise il y a un peu plus de 10 ans, après la fin de l'activité industrielle de la société FACOM. Elle est utilisée comme aire de stockage de matériels de collectes et de bennes. Sur un autre terrain sis rue de la Pierre Fitte, la société PAPREC IDF exploite notamment une activité de traitement du bois et de transit de biodéchets. Toutes ces activités se développent fortement conformément aux attentes de la Société en matière de protection de l'environnement.</p> <p>Ce centre de traitement de déchets est placé au plus près des producteurs de déchets, respectant ainsi au mieux le principe de proximité qui fait partie des principes cardinaux en la matière.</p> <p>Certaines activités de ma cliente sont des installations classées pour la protection de l'environnement (c-après ICPE).</p>	<p>Le site d'activité PAPREC se situe à proximité d'un dépôt d'hydrocarbures exploité par la société pétro du Val-de-Marne (SPVM), classée « Seveso Seuil haut », qui fait l'objet d'un plan de prévention risques technologiques (PPRT) approuvé par arrêté du Préfet du Val-de-Marne du 20 juillet 2016.</p> <p>La Note de présentation de PPRT indique que :</p> <p>« Le site assure la réception et le stockage d'essences (SP98, SP95-E5, SP95-E10), d'éthanol (additifs essences), et de distillats (gas-oil et fioul domestique), et leur distribution par camions-citernes l'approvisionnement de stations-services dans un rayon de 150 à 200 km autour du dépôt. Le dépôt est principalement alimenté par un pipeline, exploité par l'entreprise TRAPIL, qui achemine les produits pétroliers en provenance de raffineries ou de dépôts pétroliers situés en vallée de Seine (Branche LHP, Le P Paris). Le poste de livraison TRAPIL (terminal T 09) est contigu au dépôt mais n'en fait pas partie ».</p> <p>Les terrains proches de la Darse se situent dans le périmètre d'exposition aux risques du PPRT :</p>  <p>Les terrains de la société PAPREC IDF sont classés principalement en zone « b2 », mais également « et « R » par le règlement du PPRT de 2016 du dépôt pétrolier :</p> 
<p>Le dépôt d'hydrocarbures n'est pas prêt à disparaître, ni à déménager, pas plus que l'aéroport d'Orly.</p> <p>Les sites PAPREC IDF sont grevés de contraintes urbanistiques par le projet de PLU litigieux, qui empêchent son développement de façon paradoxale lorsque l'on connaît les attentes en matière de traitement des déchets et le contexte du secteur industriel propice à un tel développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le secteur de « La Carelle » est classé en zone Ufa qui limite les ICPE, alors même qu'il s'agit d'une zone d'activité industrielle, et partiellement classé en zone UGc ;</li> <li>- les canaux du site de la Carelle sont en périmètre rapproché d'un site et monument naturel classé et inscrit ;</li> <li>- l'évaluation environnementale est insuffisante.</li> </ul> <p>Sans préjudice des autres moyens plus procéduraux que ma cliente développera au contentieux en cas de maintien du projet, ce sont les trois points de difficulté qui nécessitent que vous apportiez votre avis personnel en émettant des réserves en conséquence, à défaut d'un avis défavorable.</p> <p><b>1. Sur le classement en zone Ufa et UGc du site PAPREC :</b></p> <p>1.1.- Dans le projet de PLU, les sites de PAPREC sont très majoritairement en zone Ufa et partiellement en zone UGc (bande très fine au nord des parcelles en bord de quai du port fluvial).</p>  	<p>1.2.- En zone UGc, à proximité immédiate du site PAPREC et même sur ce dernier, la création de logements est envisagée, alors même que le contexte s'y oppose à l'évidence.</p> <p>En effet, la zone UG correspond, selon le rapport de présentation du projet de PLU (p. 228) « aux opérations d'habitats collectifs récentes à réalisées sous forme d'opérations d'ensemble », « Cette zone est destinée à la réalisation de quartiers nouveaux principalement destinée à l'habitat où une mixité des occupations doit pouvoir trouver sa place ».</p> <p>De plus, cette zone est dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG), servitude qui consiste à y interdire pour une durée déterminée les constructions ou installations d'une certaine superficie, dans l'attente de l'approbation par l'autorité compétente en matière d'urbanisme d'un projet d'aménagement global (article L. 151-41 du code de l'urbanisme).</p> <p>A ce titre, l'article UG 1 « occupations et utilisations des sols interdits » dispose que :</p> <p>« Sont interdits :</p> <p>En attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, dans le périmètre délimité au plan de zonage, toute construction ou installation d'une surface de plancher supérieure à 40 m² quelle que soit sa destination interdite et ce en application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme (cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics). Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la réfection » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées (L. 151-41) ».</p> <p>Tout d'abord, cet article UG 1 est illicite dès lors qu'il ne limite pas dans le temps le PAPAG alors que l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme précise que le règlement doit préciser la durée du « gel », qui ne peut être supérieure à 5 ans.</p> <p>Ensuite, le classement en zone UGc de la fine bande le long du site de PAPREC, ainsi que de la parcelle qui jouxte son installation historique, résulte d'une <b>erreur manifeste d'appréciation</b>.</p> <p>Au regard de la largeur de la bande classée en zone UGc, il serait impossible d'y réaliser des constructions, aménagements ou installations nécessaires au projet global attendu en zone UGc. Ainsi, ce classement n'a aucun intérêt, autre que de limiter l'évolution de la société PAPREC sur ces parcelles.</p> <p>Ce classement est également illicite en qu'il y est prévu la création de logements au sein même du périmètre d'exposition aux risques du PPRT (société SEVESO) et à proximité immédiate d'ICPE soumises à autorisation. Cela pose, de manière évidente, des difficultés concernant les nuisances pouvant potentiellement résulter de son voisinage :</p>



**Empirisme du dépôt pétrolier**

- Zone de submersion limitée (0,5 m et 1,0 m)
- Zone de submersion limitée (1,5 m et 2,0 m)
- Zone de submersion (0,5 m)
- Zone de submersion (1,5 m)
- Zone de submersion (2,0 m)
- Zone de submersion (2,5 m)
- Zone de submersion (3,0 m)
- Zone de submersion (3,5 m)
- Zone de submersion (4,0 m)
- Zone de submersion (4,5 m)
- Zone de submersion (5,0 m)
- Zone de submersion (5,5 m)
- Zone de submersion (6,0 m)
- Zone de submersion (6,5 m)
- Zone de submersion (7,0 m)
- Zone de submersion (7,5 m)
- Zone de submersion (8,0 m)
- Zone de submersion (8,5 m)
- Zone de submersion (9,0 m)
- Zone de submersion (9,5 m)
- Zone de submersion (10,0 m)

À cet égard, la Cour administrative d'appel de Bordeaux a jugé que la présence d'un site « Seveso Seuil haut » est de nature à justifier un refus de permis de construire d'un magasin de bricolage prévu « à 600 mètres des limites extérieures du périmètre de protection de ces installations classées pour la protection de l'environnement » au motif qu'« une pollution induite par des vapeurs nitreuses est susceptible d'affecter la sécurité des consommateurs et des salariés (...) compte tenu des circonstances de l'espèce, la dispersion de produits toxiques dans un rayon de 2,3 kilomètres doit être regardée comme susceptible d'affecter le magasin (...) La société Euro Dépôt Immobilier et le département de la Dordogne ne sont pas fondés à demander l'annulation du refus de permis de construire opposé par le maire de Creysse ». (Cour administrative d'appel de Bordeaux, 2 novembre 2017, n° 16BX03230 16BX03365)

De plus, ce secteur classé en zone UGc et concerné par le PAPAG est dans le périmètre d'un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI), dont le zonage réglementaire indique qu'une partie importante des parcelles est soumise à un **aléa fort et aléa très fort** :

**Zonage réglementaire**

- Limite communale
- Hydrographie
- Crise 1909
- Zone rouge (de grand événement)
- Zone verte (Espace naturel de loisirs)
- Zone orange foncé (Autre espace urbanisé en aléa fort et très fort)
- Zone orange clair (Autre espace urbanisé en autres aléas)
- Zone d'opération d'intérêt national alléa en zone orange
- Zone violet foncé (Zone urbaine dense en aléa fort et très fort)
- Zone violet clair (Zone urbaine dense en autres aléas)
- Zone bleue (Centre Urbain)

Le plan d'exposition au bruit impose dans la zone C, où se trouvent les parcelles classées en zone UGc et le PAPAG, de ne pas accroître la population soumise aux nuisances sonores. Il s'agit d'une contrainte empêchant les constructions de nouveaux logements, y compris par densification de l'existant.

Par conséquent, le parti d'aménagement retenu consistant à créer de nombreux nouveaux logements dans un tel secteur notablement pollué, soumis aux risques d'exposition aux risques d'un site classé « SEVESO Seuil haut », aux nuisances sonores de l'aéroport d'Orly et, de surcroît, soumis à un risque d'inondation d'aléa fort à très fort, avec des submersions pouvant être supérieures à 2 mètres, constitue à l'évidence une erreur manifeste d'appréciation.

Il vous revient de rendre un avis sur un tel projet d'urbanisme qui apparaît en réalité « contre nature » ou qui n'est absolument pas adapté au contexte des lieux qui n'a pas vocation à évoluer, même à long terme.

Inversement, contraindre et limiter le développement d'activités industrielles, a fortiori d'activités contribuant à la protection de l'environnement, apparaît totalement aberrant et plus encore déraisonnable en termes d'action publique en faveur de l'intérêt général.

Le bilan coût – avantage de la reconversion du secteur imaginée par l'EPT n'apparaît pas positif.

Il vous revient au premier chef de vous prononcer sur ce bilan qui ne peut être établi de façon éclairée au demeurant, faute pour l'auteur du projet de PLU d'avoir fourni toutes les données nécessaires :

- coût des protections des futurs habitants contre les inondations, les nuisances sonores et les risques sanitaires résultant des pollutions historiques,
- coût de l'anéantissement des activités et des emplois existants ou de leur déplacement, en intégrant les coûts associés aux acheminements de produits et plus particulièrement des déchets à traiter à une distance éloignée des producteurs de déchets.

Il s'agit d'une zone industrielle prospère dont la proximité avec les zones habitées permet justement de réduire les transports, de traiter des déchets à proximité des secteurs de production de déchets et de ravitailler la population au plus près. Ajoutons à cela que les contraintes environnementales (nuisances sonores, pollutions et risques sanitaires...) ne nécessitent pas d'être palliées de façon très onéreuse, contrairement à une destination d'habitation qui impliquerait au contraire des dépenses colossales.

Enfin, dans son avis du 11 juillet 2024, la CCI Val-de-Marne a attiré l'attention de l'établissement public territorial que le PAPAG limite l'évolution du tissu économique de la Carelle, qui assure pourtant 40% de l'emploi communal.

Nous avons constaté que l'OA n°1 de Grouse et l'OA n°2 Secteur de la Carelle ont été supprimés du présent projet de PLU, considérant les enjeux environnementaux présents. Ils sont remplacés par des Périmètres d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), instaurés en vertu de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme, qui constitue une mesure d'accompagnement temporaire des effets prévus du PLU sur l'environnement, limitant temporairement (5 ans) la constructibilité sur ce secteur, définis dans l'objectif de permettre à la ville de définir un projet d'aménagement et de renouvellement urbain par la création de quartiers durables, répondant aux enjeux environnementaux, sociaux et économiques.

Après avoir consulté l'ensemble de pièces du projet de PLU de Villeneuve-le-Roi, la CCI Val-de-Marne souhaite attirer votre attention sur des enjeux importants du tissu économique de Villeneuve-le-Roi, notamment concernant le secteur de la Carelle, qui mérite, d'après nous, une attention particulière vu la présence de grandes entreprises qui assurent 40 % de l'emploi communal (3 000 emplois, 330 entreprises), sachant qu'une grande partie des salariés de ces entreprises résident sur Villeneuve-le-Roi.

Dans ce secteur, la carte des aléas du PPRI indique des submersions entre 1 mètre et 2 mètres et en bordure de la darse, « supérieures à 2 mètres » :

**Point kilométrique**

N° du point kilométrique	Relevé Normal	Cote de la crue de 1924	Cote de la crue de 1983
152	31,85	34,43	35,68

**Aléas**

- Submersion comprise entre 0 m et 1 m
- Submersion comprise entre 1 m et 2 m
- Submersion supérieure à 2 m

Echelle : 1 / 10000

Il en résulte que les risques d'inondation sont également importants au droit du secteur de LA CARELLE.

Également, la commune de Villeneuve-le-Roi est exposée aux nuisances aéroportuaires de manière plus que significative. Son territoire est compris à ce titre dans le Plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Paris-Orly (PEB).

Les nuisances sonores liées à l'aéroport d'Orly sont réelles et s'opposent à la création de très nombreux nouveaux logements prévue par le PLU litigieux.

Le PEB initial approuvé en 1975 a été abrogé et remplacé par arrêté interpréfectoral n°2012/4640 du 21 décembre 2012.

Le plan d'exposition au bruit impose des contraintes relatives aux constructions d'habitations nouvelles, y compris pour la zone C au sein de laquelle est située la zone de LA CARELLE :

**Plan d'exposition au bruit**

- Zones de bruit
  - Libre (0 (limite de zone B))
  - Libre (3 (limite de zone A))
  - Libre (7) (limite de zone A)
- Périmètres particuliers
  - Zone C limite du PEB 1975 (parabolaire au 20 février 2009)
  - Secteur RU ORLY Centre Ancien
  - Secteur RU ORLY Quartier des Pirotes
  - Secteur RU CHODÉS LE RCI Hêtres Bonnes
  - Secteur RU L'ÉPIQUELLES rue de Batten

En classant une partie du secteur de la CARELLE en zone « UGc » destinée à l'urbanisation pour créer des habitations et en créant un PAPAG dans le périmètre d'exposition aux risques du dépôt pétrolier classé « Seveso Seuil haut », dans un secteur soumis aux risques d'inondation avec submersion marine, soumis à l'exposition aux nuisances sonores de l'aéroport, l'autorité compétente a commis une erreur d'appréciation qui confine à l'erreur de droit.

A tout le moins, sans même évoquer son coût économique qui serait exorbitant, ce parti d'urbanisme n'apparaît pas raisonnable et se révèle inadapté au regard du contexte.

En admettant que le bilan coût-avantage puisse être établi (ce qui n'est pas le cas en l'absence d'études préalables suffisantes de toutes les données), le résultat apparaît en l'état négatif.

Notre avis personnel est très attendu à ce sujet.

1.3.- Ensuite, le rapport de présentation du projet de PLU (p. 224) définit la zone UFa ainsi, tout en précisant l'intention de l'auteur du projet de PLU qui « serait » de favoriser les activités existantes :

« L'objectif est de favoriser le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire de Villeneuve-le-Roi. Le règlement autorise toutes les activités économiques avec toutefois des orientations de développement différentes suivant les secteurs. L'activité industrielle est maintenue au pourtour de la darse sud et sur le plateau d'Orly, toutefois les activités les plus nuisibles sont désormais limitées.

Le règlement affecte une zone plus spécifiquement destinée au tertiaire et au commerce ou l'industrie est interdite dans le but de favoriser ce type d'activités dans un secteur qui établit une transition entre la zone centrale de l'avenue Le Foll et les secteurs industriels de la darse sud. »

Toutefois, les conditions d'occupation et d'utilisation des sols fixées dans le projet de règlement de la zone UFa sont contradictoires avec les objectifs précités puisque c'est l'inverse qui est envisagé en contraignant le développement économique dans ce secteur.

En effet, il est instauré un principe d'interdiction des activités soumises à la législation ICPE. L'article UF1 « occupations et utilisations des sols interdites » dispose à ce titre que :

« Sont interdites :  
- en UFa (...) : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UF2 ; (...) »

L'article UF 2 « occupation et utilisations des sols admises sous conditions » prévoit des conditions telles qu'elles ne permettent pas de développer, dans les faits, une activité soumise à la législation ICPE, alors même que toutes les activités industrielles exploitées dans le secteur y sont soumises, ce qui permet un contrôle renforcé de la part des services spécialisés de l'Etat (DRIEAT en région Ile de France) :

« Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :  
- En UFa (...) : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens ;  
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement. »

<p>Or, la législation des ICPE vise justement à encadrer, par le biais de prescriptions de fonctionnement, des activités pouvant, par nature, générer des nuisances et des inconvénients pour le voisinage.</p> <p>En imposant la condition précitée en zone « Ufa », selon laquelle les installations classées « n'entraînent pour le voisinage aucun inconvénient », tout en classant en zone « UGc » les parcelles immédiatement voisines où est imposée la création de très nombreux nouveaux logements, le Règlement conduit à interdire, de facto, toute extension ou évolution réelle de l'activité de la société PAPREC en zone « Ufa ».</p> <p>De plus, la rédaction de l'article UF 2 est incompréhensible, à tout le moins maladroite, de sorte qu'elle ne peut être opposée.</p> <p>Il est indiqué que : « En Ufa (...) : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ».</p> <p>Qu'elles sont les activités autorisées ? S'agit-il des activités ICPE précédemment autorisées et déjà implantées dans la zone ou des activités de toutes natures (ICPE ou non) autorisées par le règlement du PLU dans la zone Ufa ?</p> <p>L'interprétation la moins risquée de ces dispositions revient à considérer qu'elles autorisent les nouvelles ICPE uniquement si elles répondent à des « besoins nécessaires » au fonctionnement d'activités (ICPE) déjà autorisées dans la zone Ufa.</p> <p>Il reste à savoir ce que l'auteur entend par « besoin nécessaire »...</p> <p>Autrement dit, de nouvelles ICPE ne pourraient pas être créées ou développées si elles sont sans lien avec une activité ICPE préexistante.</p> <p>Or, une telle limitation reviendrait à interdire purement et simplement l'implantation de nouvelles activités ICPE dès lors qu'elles ne seraient que « complémentaires » des activités existantes, ce qui est interdit par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, qui impose aux auteurs d'un PLU de déterminer les catégories d'ICPE visées par le règlement.</p> <p>Il convient donc que l'établissement public territorial, à minima, revoie les dispositions précitées de l'article UF 2 afin d'explicitier son intention et rendre ses prescriptions intelligibles et opposables.</p> <p>Les règles interdisant en réalité les ICPE en zone « Ufa » et le zonage retenu au droit du site PAPREC IDF relèvent de l'erreur manifeste d'appréciation et il vous revient de vous prononcer personnellement à ce sujet.</p> <p>À tout le moins, il vous revient de formuler une réserve quant à la rédaction des dispositions envisagées qui n'est à l'heure actuelle pas intelligible et nécessite une précision quant à la réalité de l'intention de l'auteur du PLU. À défaut, de telles dispositions ne seraient pas opposables ou seraient inmanquablement considérées comme irrégulières.</p>	<p>En classant une partie du secteur de la CARELLE en zone « UGc » destinée à l'urbanisation pour créer des habitations et en créant un PAPAG dans le périmètre d'exposition aux risques du dépôt pétrolier classé « Seveso Seuil haut », dans un secteur soumis aux risques d'inondation avec submersion marine, soumis à l'exposition aux nuisances sonores de l'aéroport, l'autorité compétente a commis une erreur d'appréciation qui confine à l'erreur de droit.</p> <p>À tout le moins, sans même évoquer son coût économique qui serait exorbitant, ce parti d'urbanisme n'apparaît pas raisonnable et se révèle inadapté au regard du contexte.</p> <p>En admettant que le bilan coût-avantage puisse être établi (ce qui n'est pas le cas en l'absence d'études préalables suffisantes de toutes les données), le résultat apparaît en l'état négatif.</p> <p>Votre avis personnel est très attendu à ce sujet.</p> <p>1.3. Ensuite, le rapport de présentation du projet de PLU (p. 224) définit la zone Ufa ainsi, tout en précisant l'intention de l'auteur du projet de PLU qui « serait » de favoriser les activités existantes :</p> <p>« L'objectif est de favoriser le maintien et le développement des activités économiques sur le territoire de Villeneuve-le-Roi. Le règlement autorise toutes les activités économiques avec toutefois des orientations de développement différentes suivant les secteurs. L'activité industrielle est maintenue au pourtour de la darse sud et sur le plateau d'Orly; toutefois les activités les plus nuisibles sont désormais limitées.</p> <p>Le règlement affecte une zone plus spécifiquement destinée au tertiaire et au commerce ou l'industrie est interdite dans le but de favoriser ce type d'activités dans un secteur qui établit une transition entre la zone centrale de l'avenue Le Foil et les secteurs industriels de la darse sud. »</p> <p>Toutefois, les conditions d'occupation et d'utilisation des sols fixées dans le projet de règlement de la zone Ufa sont <b>contradictoires avec les objectifs précités</b> puisque c'est l'inverse qui est envisagé en contraignant le développement économique dans ce secteur.</p> <p>En effet, il est instauré un <b>principe d'interdiction des activités soumises à la législation ICPE</b>. L'article UF1 « occupations et utilisations des sols interdites » dispose à ce titre que :</p> <p>« Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en Ufa (...) : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préférentielle sauf celles indiquées à l'article UF2 ; (...)</li> </ul> <p>L'article UF 2 « occupation et utilisations des sols admises sous conditions » prévoit des conditions telles qu'elles ne permettent pas de développer, dans les faits, une activité soumise à la législation ICPE, alors même que toutes les activités industrielles exploitées dans le secteur y sont soumises, ce qui permet un contrôle renforcé de la part des services spécialisés de l'Etat (DRIEAT en région Ile de France) :</p> <p>« Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- En Ufa (...) : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune inconvénient et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens ;</li> <li>- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement. »</li> </ul>
--	---



Or, la législation des ICPE vise justement à encadrer, par le biais de prescriptions de fonctionnement, des activités pouvant, par nature, générer des nuisances et des inconvénients pour le voisinage.

En imposant la condition précitée en zone « Ufa », selon laquelle les installations classées « *n'entraînent pour le voisinage aucun inconvénient* », tout en classant en zone « UGc » les parcelles immédiatement voisines où est imposée la création de très nombreux nouveaux logements, le Règlement conduit à interdire, *de facto*, toute extension ou évolution réelle de l'activité de la société PAPREC en zone « Ufa ».

De plus, la rédaction de l'article UF 2 est incompréhensible, à tout le moins maladroite, de sorte qu'elle ne peut être opposée.

Il est indiqué que : « *En Ufa (...) : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées* ».

Qu'elles sont les activités autorisées ? S'agit-il des activités ICPE précédemment autorisées et déjà implantées dans la zone ou des activités de toutes natures (ICPE ou non) autorisées par le règlement du PLU dans la zone Ufa ?

L'interprétation la moins risquée de ces dispositions revient à considérer qu'elles autorisent les nouvelles ICPE uniquement si elles répondent à des « besoins nécessaires » au fonctionnement d'activités (ICPE) déjà autorisées dans la zone Ufa.

Il reste à savoir ce que l'auteur entend pas « *besoin nécessaire* »...

Autrement dit, de nouvelles ICPE ne pourraient pas être créées ou développées si elles sont sans lien avec une activité ICPE préexistante.

Or, une telle limitation reviendrait à interdire purement et simplement l'implantation de nouvelles activités ICPE dès lors qu'elles ne seraient que « complémentaires » des activités existantes, ce qui est interdit par l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, qui impose aux auteurs d'un PLU de déterminer les catégories d'ICPE visées par le règlement.

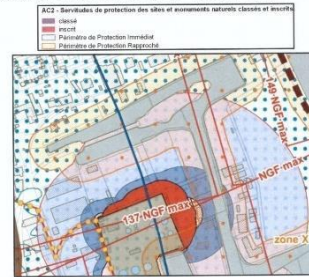
Il convient donc que l'établissement public territorial, à minima, revoise les dispositions précitées de l'article UF 2 afin d'explicitier son intention et rendre ses prescriptions intelligibles et opposables.

Les règles interdisant en réalité les ICPE en zone « Ufa » et le zonage retenu au droit du site PAPREC IDF relèvent de l'erreur manifeste d'appréciation et il vous revient de vous prononcer personnellement à ce sujet.

A tout le moins, il vous revient de formuler une réserve quant à la rédaction des dispositions envisagées qui n'est à l'heure actuelle pas intelligible et nécessite une précision quant à la réalité de l'intention de l'auteur du PLU. A défaut, de telles dispositions ne seraient pas opposables ou seraient immanquablement considérées comme irrégulières.

## 2. Sur la servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits :

2.1.- Sur le plan des servitudes du projet du PLU, les canaux du site de la CARELLE sont grevés d'une servitude (AC2) de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits. Les parcelles de la société Paprec sont partiellement dans le périmètre de « Protection Rapproché ».




2.2.- Cette servitude résulte d'une erreur évidente pour plusieurs raisons.

Premièrement, pour qu'il y ait un périmètre de protection rapproché, il faut que soit identifié un site inscrit ou classé. Or, les canaux de la zone industrielle portuaire de LA CARELLE ne sont ni inscrits, ni classés.

Deuxièmement, et surtout, le classement et l'inscription de sites et monuments naturels est décidé par le ministre compétent (article L. 341-1 du code de l'environnement) et non par les collectivités. Ces sites sont répertoriés sur l'atlas des patrimoines à l'adresse suivante : [Atlas des patrimoines \(culture.fr\)](http://Atlas.des.patrimoines.culture.fr)

Or, la consultation de ce site met en évidence l'absence de site inscrit ou classé à LA CARELLE.



<p>L'établissement public territorial auteur du projet de PLU a donc commis une erreur en reportant une servitude AC2 inexistante.</p> <p>Troisièmement, des points orange sont représentés dans un « périmètre de protection rapproché » mais ne correspondent à aucun élément de la légende de la carte des servitudes d'utilité publique.</p> <p><b>2.3.-</b> L'article L. 341-1 du code de l'environnement dispose qu'un site peut être inscrit ou classé uniquement par le ministre chargé des sites. L'établissement public territorial n'est donc pas compétent pour établir un « périmètre de protection rapproché » qui n'est prévu par aucun arrêté ministériel.</p> <p>Il s'agit soit d'une création qui n'est pas autorisée par le législateur, soit d'un indice de l'absence de rigueur dans l'élaboration du projet de PLU.</p> <p><b>2.4.-</b> En tout état de cause, la conservation ou la préservation des canaux de la Carelle ne présentent pas « au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général » (condition du classement et de l'inscription article L. 341-1 du code de l'environnement).</p> <p>Inversement, les sociétés du secteur, dont Paprec, ont souhaité utiliser ces canaux pour transporter des matériaux. Toutefois, la pollution des sédiments accumulés dans les canaux nécessite des travaux, notamment de dragage, si conséquents, que cette option a été abandonnée mais reste à l'étude, pour un usage industriel.</p> <p>Outre qu'ils sont particulièrement pollués en raison de <u>l'utilisation industrielle du site</u> (aucune étude de dépollution ou de risque sanitaire, encore moins économique, ne semble avoir été menée par l'EPCI), ces canaux seraient particulièrement utiles pour le développement du transport fluvial, permettant ainsi de <u>décarboner l'industrie</u>.</p> <p><b>En conséquence, l'inscription d'une servitude AC2 des canaux du secteur de LA CARELLE est une erreur évidente de l'établissement public territorial qui, outre qu'il n'est pas compétent pour ce faire, devrait au contraire rechercher un développement utile pour la protection de l'environnement en favorisant leur usage industriel en faveur du transport fluvial.</b></p> <p><b>3. Sur l'insuffisance de l'évaluation environnementale :</b></p> <p>L'établissement public territorial a réalisé une première évaluation environnementale à la suite de l'annulation, par jugement du tribunal administratif de Paris du 15 décembre 2020, motif de censure qui avait été repris par la cour administrative d'appel de Paris aux termes d'un arrêt devenu définitif du 16 décembre 2021.</p> <p>A la suite de l'évaluation environnementale finalement réalisée, le 19 mai 2022, la MRAE a rendu un <b>avis très critique</b> sur l'impact du projet de PLU arrêté le 15 février 2022. L'établissement public territorial a même été contraint de modifier son évaluation environnementale afin de tenter de l'améliorer.</p> <p>En réalité, l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) n'a de toute évidence pas été pris en compte par l'établissement public territorial.</p> <p>En effet, le rapport de présentation précise que les OAP n°1 (secteur de Grusie) et n°2 (secteur de la Carelle) « ont été supprimées du présent projet de PLU, considérant les enjeux environnementaux présents ».</p>	<p>— Ainsi, ces OAP auraient été supprimées pour limiter l'atteinte à l'environnement.</p> <p>— Or, ces OAP ont été remplacées par des PAPAG dont la vocation n'est guère différente...</p> <p>— Il s'agit de secteurs qui ont vocation à être urbanisés au regard des classements de zones prévus.</p> <p>— L'atteinte à l'environnement des PAPAG est donc identique à celle des OAP.</p> <p>— En conséquence, il vous revient de noter que les PAPAG portent autant atteinte à l'environnement que les anciennes OAP abandonnées, alors que les enjeux environnementaux de ces secteurs n'ont pas été évalués sérieusement dans l'évaluation environnementale.</p> <p>— La MRAE le relevait d'ailleurs dans son avis, que vous pouvez reprendre très aisément tant la critique est évidemment bien fondée :</p> <p>— <i>« Toutefois, comme précédemment relevé, l'analyse de l'état initial et des incidences potentielles du projet de PLU, ainsi que la définition de mesures d'évitement et de réduction, ont été focalisées sur l'emplacement réservé n° 5, alors que les deux secteurs d'OAP et les secteurs de Papag, bien que destinés à terme à être ouverts à l'urbanisation, n'ont pas fait l'objet de telles investigations. ce que recommandait l'Autorité environnementale dans son avis de 2022. Or, malgré le caractère différé de l'urbanisation de ces deux derniers secteurs, les enjeux en présence et liés notamment à la proximité de la Seine auraient justifié une analyse plus précise dans le cadre de l'élaboration du PLU. »</i></p> <p>— Dans son mémoire en réponse, l'établissement public territorial précise que : « Les secteurs de la Carelle et de la Grusie sont catégorisés au MOS en espaces ouverts artificialisés ou en activité. La requalification de ces secteurs n'entraînera donc pas de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers. De même, les parcelles dans le diffus sont considérées comme non agricoles, naturelles ou forestières selon le MOS et n'entrent pas dans le calcul de la consommation d'espaces. Par conséquent, il ne s'agit de consommation d'espace naturel sur ces points. ».</p> <p>— Or, une simple consultation de <b>GOOGLE MAPS</b> permet d'apprécier le caractère naturel du PAPAG classé en zone UGc :</p> <p>— </p> <p>— zones reprises par la nature qui ne sont plus anthropisées</p> <p>— Pour cette seule raison, l'évaluation environnementale est insuffisante et il vous revient de rendre un avis défavorable en ce sens, à tout le moins une réserve expresse sur l'absence d'étude préalable suffisante pour permettre un tel parti d'urbanisme dans ce secteur.</p>
--	---

En conclusion, il vous revient d'émettre un avis défavorable ou à tout le moins des réserves quant :

- au classement des parcelles du site de la Carelle en UGc, notamment pour la bande le long du site de Paprec en bord de quai du port fluvial industriel existant, et la création du PAPAG ;
- au règlement de la zone UFa qui interdit dans les faits toutes les ICPE, alors que la vocation annoncée par l'auteur du projet de PLU pour la zone est de permettre le maintien et le développement des activités présentes ; en toute hypothèse, la rédaction souffre d'imprécision de sorte qu'à défaut d'être intelligibles, les dispositions seraient irrégulières, nécessitant donc un effort de précision dans la rédaction afin d'appréhender l'intention de l'auteur du PLU.
- à l'évaluation environnementale qui est insuffisante dès lors qu'elle résulte d'investigations et d'études insuffisamment approfondies et manquant de rigueur.

Je vous remercie de l'accueil bienveillant que vous voudrez bien réserver à la présente.

Dans cette attente,

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de ma considération distinguée.

François BRAUD

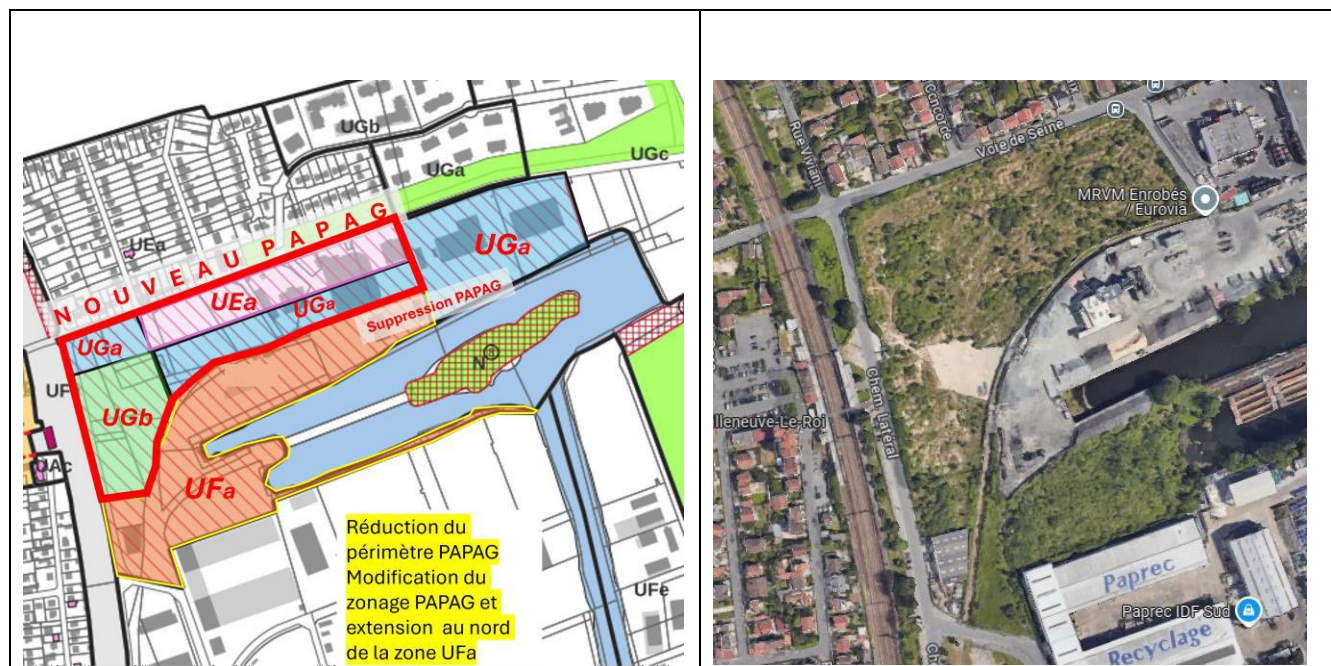


Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune apporte les réponses suivantes aux observations de l'entreprise PAPREC :

Concernant le classement UGc et le PAPAG, le périmètre de celui-ci sera réduit et le zonage du PLU reconsidéré, cf la réponse déjà apportée à la CCI référencée 3.1.8.





Un allègement des restrictions des ICPE sera proposé, cf. Réponse à Océlian, référencée 3.2.38

En matière environnementale, et en conformité avec les recommandations de la MRAe, la Ville a mené toutes les études et évaluations demandées.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

L'important est bien de prendre en compte les observations formulées ( et d'une manière générale dont celles exposées par un groupement d'avocats pour la Sté PAPREC,) par un allègement – bien noté- des restrictions des ICPE, en conciliant au mieux zone industrielle et environnement d'une part, et attentes ou besoins de la société , par exemple en matière de traitement des déchets d'autre part.

La réponse aurait pu être complétée pour ce qui concerne la petite bande en UGc en relation avec le PAPAG, et pour ce qui concerne la servitude AC2 qui grève en partie les terrains de la société PAPREC

#### 3.2.42 Observation n°42 de Mme Mélanie CHAMY

« Je soutiens le PLU proposé, je souhaite la préservation et le développement des espaces verts, ainsi que la protection pavillonnaire ».



« Je soutiens le PLU proposé, je souhaite la préservation et le développement des espaces verts, ainsi que la protection pavillonnaire ».

Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité prend note de cette appréciation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette contribution en rejoint d' autres concernant le développement des espaces verts, la nécessité de préserver le cadre de vie, qui passe ici par la protection du pavillonnaire

### 3.2.43 Observation n° 43 d'un riverain des quais de Seine

J'habite au 7 impasse Jeanne d'Arc à Villeneuve le roi depuis près de 5 ans. Ayant une petite fille de 2 ans et un autre enfant qui arrivera prochainement, moi et ma femme apprécions le cadre de vie que nous avons. Nous avons appris que la mairie avait pour projet de créer un parc (juste derrière chez nous) et cette idée me paraît enthousiasmante ! Il manque effectivement des espaces vers dans la zone, pas assez par rapport au nombre d'enfants et de famille qu'il y a autour.

En sachant que des projets vert, à la place de projet immobilier, reste très novateur vu notre époque.

Merci de prendre en compte mon témoignage.

Bien cordialement,

**Prosith Kong**

Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité prend note de cette appréciation.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette contribution en rejoint d' autres concernant le développement des espaces verts ; elle se traduit ici par la satisfaction de voir la création d'un parc limitrophe

3.2.44 Observation n°44 de M.Maxime GAILLARD pour VEOLIA

44



RÉGION ILE DE FRANCE  
RECYCLAGE & VALORISATION DES DÉCHETS

**Monsieur le Commissaire  
enquêteur  
Hôtel de Ville  
Place de la Vieille Eglise  
94290 Villeneuve-le-Roi**

**Villeneuve Le Roi, le 18 septembre  
2024**

Réf: PMD/MG//VLR/044-24

Objet: Observations sur le projet de PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi arrêté le 2 avril 2024 par le conseil territorial soumis à enquête publique.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Notre société TAIS/VEOLIA se situerait en zone classée UFa, dont les caractéristiques prévues sont complexes à analyser en l'état de la rédaction du projet du PLU.

Dans sa rédaction actuelle, le projet de règlement de cette zone limiterait tout développement de notre activité industrielle existante.

En effet, le projet de règlement prévoit de restreindre le développement d'activités soumises à la législation ICPE aux seules activités "nécessaires" aux activités existantes.

Dans le PLU, il semble qu'il y est un intérêt certain à développer le secteur tertiaire et résidentiel au détriment du secteur industriel pourtant déjà implanté dans la zone. Cette zone est destinée au développement économique de la ville et du territoire et constitue un véritable bassin d'emploi.

Nous nous interrogeons également sur la qualification de la zone UN qui jouxte la limite de notre propriété. La zone UN correspond à une zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette parcelle correspond également à un emplacement réservé. Il y a actuellement un skate-park et il va également y avoir la création d'un parc.

Un tel environnement nous semble incompatible avec notre activité industrielle classées pour la protection de l'environnement déjà implantée.



TAIS

Suzanne Senechal - 231, Boulevard de Paris



La rédaction du règlement de la zone UFa, où se situe la société TAIS, laisse à penser qu'il n'y aurait plus de possibilités de développement de nos activités économiques et de protection de l'environnement.

Egalement dans la rédaction du PADD (*projet d'aménagement et de développement durable Délocalisation de la société pétrolière*), il est écrit: "Faire muter et interdire l'implantation d'activités incompatibles avec l'environnement résidentiel "

Nous nous inquiétons du développement et du devenir de notre société d'autant plus, qu'il est déjà indiqué que la société SPVM serait délocalisée.

En conséquence de nos interrogations, pouvez-vous nous assurer que nos projets de développement ne seront pas contraints par le contenu du futur PLU.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à mes demandes et je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.

Copie:  
[enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr](mailto:enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr)

Maxime Gaillard  
Directeur de Pôle

**TAIS**  
13 rue Raoul Delattre  
94290 VILLENEUVE LE ROI  
Tél. 01 41 65 91 86 - Fax 01 41 65 91 88  
RCS Créteil B 421 345 638 00124  
TVA Intracommunautaire FR 50 421 345 638

#### Réponse du Maitre d'ouvrage :

Les articles UF1 et UF2 seront modifiés pour une meilleure compréhension, un allègement des restrictions pour les ICPE et afficher ainsi la volonté de ne pas restreindre le développement des activités économiques sur le site de la Carelle en zone PEB, cf. Réponses précédentes.

L'instauration de l'emplacement réservé n°7 et son classement en zone UN affiche la volonté de conforter le parc public sportif et de loisirs existant (skate-park, terrain multisports, espace boisé, locaux associatifs...), véritable espace de respiration pour les habitants du quartier situé en face. En effet, cet espace est aujourd'hui utilisé en espace vert et de loisirs par les habitants du quartier Paul Bert et permet ainsi de faire tampon avec la zone de la Carelle au caractère très industriel. Enfin, il est situé à proximité d'un bras de la darse de la Carelle participant ainsi à assurer la continuité de la trame verte et bleue du secteur, en cohérence avec les orientations données par le SCOT métropolitain et le plan Vert de la Ville.

Pour toutes ces raisons, la Ville maintient l'inscription du périmètre d'emplacement réservé n°7.

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette réponse complète une précédente ( pour l'observation n°41) et concerne plus particulièrement la réserve n°7 et son zonage N

De nombreuses observations approuvent le plan vert et souhaitent des espaces de respiration. Le parc d'activités répond déjà à cette aspiration des habitants en proposant diverses activités sportives ; cette idée de « faire tampon » entre activités industrielles et espace vert et de loisirs ne peut que contrarier Véolia et la société TAIS. L'intérêt de cette réserve reste indéniable ; quelle place reste-t-il pour un développement même limité des projets des demandeurs ? la réponse se trouve en partie dans la réponse du MO à l'observation suivante.

#### 3.2.45 Observation n°45 de M. Marc RICHOMME pour S.P.V.M





Société Pétrolière du Val-de-Marne  
Société par actions simplifiée - Capital : € 100 000  
RCS Créteil 353 027 105  
Siret : 353 027 105 00058  
TVA : FR 19 353 027 105 00041

Rue des Darses  
94290 Villeneuve Le Roi

Téléphone 01 49 61 31 31  
Télécopie 01 45 97 42 22

45

**Monsieur Jacky HAZAN**  
Commissaire-enquêteur  
Hôtel-de-Ville  
Place de la Vieille Église  
94290 VILLENEUVE-LE-ROI

Paris, le 18 septembre 2024

*Par mail :*  
[enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr](mailto:enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr)

**Objet : Élaboration du plan local d'urbanisme de Villeneuve-le-Roi**

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Par la présente, la Société Pétrolière du Val de Marne (SPVM) entend vous adresser les observations qu'appelle de sa part le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-le-Roi, soumis à enquête publique par arrêté du 24 juin 2024 de Monsieur le Président de l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre du 19 août au 18 septembre 2024, en ce qu'il porte sur le site occupé par notre société.

SPVM est un acteur historique de la distribution des hydrocarbures dans la région Ile-de-France à partir d'un approvisionnement par pipe depuis Le Havre, dont le site est destiné à recevoir des activités à caractère industriel.

Implanté au pourtour des darses reliées à la Seine, le site de la SPVM est une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumise à autorisation et classée SEVESO Seuil haut. Le site est de ce fait assujéti à un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé par arrêté préfectoral le 20 juillet 2016 qui vise à écarter tous dommages graves aux personnes et aux biens avoisinants.

1. Le projet de PLU classe le site en zone UFa et son règlement réduit considérablement les possibilités d'évolution des installations existantes.

En effet, l'article UF 1 consacré aux occupations et utilisations des sols interdites, interdit expressément « la création ou l'extension des constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO en UFa, UFb et UFe » :

SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS
ARTICLE UF 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES
Sont interdits :
<ul style="list-style-type: none"><li>- En UFa, UFb, UFc et UFe : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UF2.</li><li>- La création ou l'extension des constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO en UFa, UFb et UFe.</li></ul>

L'article UF 1 interdit par ailleurs, en zone UFa, « l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale sauf celles indiquées à l'article UF2 ».

L'article UF 2, relatif aux occupations et utilisations des sols admises sous conditions, limite les possibilités de construire comme suit :

#### ARTICLE UF 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve du respect des conditions ci-après :

- En UFa, UFb et UFc : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.
- L'aménagement et l'extension des installations classées, à condition que ces travaux contribuent à diminuer leurs nuisances et à améliorer leur fonctionnement.
- En UFa, UFb, UFc et UFe : les mâts et antennes de téléphonie dans la mesure où elles font l'objet d'une intégration architecturale et paysagère.

Ces dispositions suscitent des interrogations et des inquiétudes, eu égard à l'interprétation que l'on peut en donner :

- L'interdiction d'extension opposable aux « constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO » s'applique-t-elle au site déjà classés SEVESO ? S'applique-t-elle uniquement aux sites existants non classés SEVESO mais qui pourraient le devenir du fait de la nature de leur extension ?
- Que recouvre la notion de « besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées » ? Elle exclut manifestement les activités qui, sans être liées par un caractère de nécessité, sont simplement complémentaires de l'activité pré-existante.

Sans clarification sur ces points, l'administration disposera d'une large marge d'appréciation, et donc d'un pouvoir arbitraire, lorsqu'elle instruira les demandes d'autorisations d'urbanisme, et les autorisations, une fois délivrées, se trouveront juridiquement fragilisées, exposées à la censure du juge administratif.

Si elles sont interprétées de façon restrictives, ces interdictions et contraintes sont incompatibles avec les obligations que font peser sur le site (i) la réglementation ICPE qui ne cesse d'évoluer, (ii) les prescriptions préfectorales dans le cadre de notre autorisation d'exploiter, qui sont également évolutives et enfin (iii) les normes de constructions industrielles, elles-mêmes en perpétuel renouvellement.

— L'ensemble de ce corpus réglementaire et normatif qui vise à optimiser la prévention des risques industriels et la sécurité de nos activités soumet le site et nos installations à de régulières modifications.

— Dans un contexte de nécessaire adaptation de notre société aux enjeux du développement durable et de transition énergétique, nous ne pouvons concevoir de telles interdictions qui *de facto* nous contraindraient à d'impossibles évolutions de nos activités. Or, en tant acteur de la logistique des énergies, SPVM est engagée dans la transition énergétique depuis quelques années en distribuant de manière croissante des produits biosourcés. Cet engagement doit être encouragé et accompagné, il ne doit pas être bridé et empêché.

— Ces besoins d'adaptation sont de plus en plus prégnants et vont s'accroître. Avec son approvisionnement par pipe et son implantation à proximité des darses, SPVM dispose de très sérieux atouts pour répondre aux attentes d'acteurs économiques régionaux qui sont porteurs de projets d'alternatives énergétiques comme par exemple, la perspective de sécurisation d'approvisionnement de SAF (*Substantiable Aviation Fuels* : carburant aérien durable) pour les aéroports.

— Il est donc indispensable de modifier la rédaction des articles UF 1 et UF 2 pour ne pas interdire toute évolution du site de la SPVM et notamment :

- - à l'article UF 1 : limiter l'interdiction des sites SEVESO aux implantations nouvelles, sans viser les extensions ou les modifications des sites existants ;
- - à l'article UF 2 : viser les « *besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ou qui leur sont complémentaires* ».

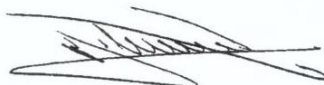
— 2. L'article UF 11-4 du projet de règlement du PLU relatif au *traitement des clôtures* impose une hauteur de grillage à 2,5 mètres, conforme à ce que prescrit la réglementation ICPE.

— L'article UF 11-4 impose par ailleurs le doublement de ce grillage par une haie végétale. Or, cette prescription est contraire (i) aux règles de sûreté industrielle qui imposent de ne pas entraver la vision de l'intérieur du site depuis l'extérieur et (ii) aux règles de sécurité industrielle qui imposent de limiter les zones dites encombrées.

— Cette prescription conduisant à imposer la plantation d'une haie végétale doit donc être supprimée.

— Je vous remercie par avance de l'attention que vous porterez à ces observations et vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire-enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

Marc RICHOMME  
Directeur Général





Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité modifiera le règlement d'urbanisme pour permettre les extensions des entreprises existantes classées SEVESO dans la zone UFa. Ces extensions devront être en conformité avec l'évolution de la réglementation des ICPE, les prescriptions préfectorales ou les normes de construction industrielles.

Toutefois, les créations de nouvelles activités classées SEVESO seront interdites en zone UF (UFa, UFb, UFc et UFe) afin de ne plus augmenter les risques technologiques industriels sur le territoire communal qui cumule déjà les contraintes liées aux périmètres du Plan d'exposition au bruit (PEB), du Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) et du Plan de prévention des risques technologiques (PPRT).

La règle concernant les clôtures sera modifiée pour tenir compte des impératifs liés à la sécurité des sites industriels, notamment classés.

Appréciation du commissaire enquêteur

Les interrogations et inquiétudes exprimées par le Directeur Général de SPVM rejoignent celles exprimées supra par la société PAPREC ( obs Nos 40/41) et VEOLIA.

Contrairement à différentes rédactions rencontrées, la volonté de la commune d'expatrier SPVM ne m'apparaît plus fondée, d'autant qu'au cas d'espèce des contingences supra communales ( voire stratégiques) s'attachent aux installations. Ainsi je note que « (ces) extensions devront être en conformité avec l'évolution de la réglementation des ICPE, les prescriptions préfectorales ou les normes de construction industrielles ». Le MO a déjà indiqué (en réponse à des observations précédentes) que

« Les articles UF1 et UF2 seront modifiés pour une meilleure compréhension, un allègement des restrictions pour les ICPE et afficher ainsi la volonté de ne pas restreindre le développement des activités économiques sur le site de la Carelle en zone PEB, »

Cette ICPE SEVESO qui présente un relatif isolement vis-à-vis des habitations et même au prix de certaines restrictions pour de potentielles évolutions, ne devrait pas être « déménagée »

Pour ce qui concerne le traitement des clôtures il reste à rédiger un article UF 11-4 approprié au regard de la relative vulnérabilité du site sur laquelle , à l'occasion d'une enquête précédente, le commissaire enquêteur avait mis un accent particulier

3.2.46 Observation n°46 des riverains de la rue Paul Bert  
( suite de l'observation 28)



Nous, riverains de la rue Paul-Bert à Villeneuve-le-Roi, exprimons notre souhait de préserver la qualité de vie de notre quartier pavillonnaire.

Notre qualité de vie est aujourd'hui mise à mal par :

. la présence à proximité d'une grande zone industrielle et son lot de camions qui ne respectent pas toujours les interdictions de circuler dans nos rues,

. L'implantation, dans le périmètre de notre quartier et dans des locaux très dégradés (22, rue Ourse), d'une zone d'activités qui génèrent des nuisances sonores, des rixes, de la circulation supplémentaire, du stationnement très gênant...

. la départementale et l'entrée du pont de Villeneuve qui drainent un flux considérable de véhicules qui transitent aussi dans nos rues résidentielles.

Nous demandons donc à la Ville, dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme (PLU) de préserver des zones de calme et de nature à l'intérieur de notre quartier.

La préservation du terrain du 40, rue Paul-Bert, comme parc public ou espace vert serait une très bonne nouvelle pour notre quartier. Ce type d'espace permettrait aux familles de profiter d'un espace de respiration. Ce parc absorberait aussi plus facilement l'eau de pluie ou de la Seine toute proche, alors que notre quartier est régulièrement touché par des inondations.

Quoi qu'il en soit, nous ne voulons pas d'un projet immobilier sur un terrain historiquement très vert.

*P. ...*

Afonso Valérie <i>Afonso</i>	<i>Bouchli</i> BOUCKLI HAZENE	LECARREC Philippe <i>LeCarrec</i>
MAALOU JA'IS <i>Maalou</i>	M. et Mme HIDEUR	GIMILIO Laure <i>Gimilio</i>
MAALOU MEHDI <i>Maalou</i>	CHABONNAIS Ludovic	PIERRE CHRISTELLE <i>Pierre</i>
CORREIA Christine <i>Correia</i>	TRANCHARD Laurent	OUSSSI Jolita <i>Ouss</i>
BIAS Lorenzo <i>Bias</i>	TRANCHAM Audrey	" Halim <i>Halim</i>
FERGÉ DAMIEN <i>Fergé</i>	LOUAT OLIVIER Auguste	MASSAOU Genevieve <i>Massaou</i>
CHIESA ISABELLE <i>Chiesa</i>		SIMON SYLVIANE <i>Simon</i>
		Jé et Jé DAKHLI <i>Dakhl</i>
		MR. BIZGANE <i>Bizgane</i>
		M. DJEMA <i>Djema</i>
		M. CONSTANT <i>Constant</i>
		MIRALLES MELANIE <i>Mirales</i>
		MR VALBIN <i>Valbin</i>

Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité prend note de cette observation à laquelle le PLU répond.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un complément de signatures pour une pétition à laquelle une appréciation a déjà été portée supra..

3.2.47 Obsrvation n°47 de M. Manuel MERLINO

- Monsieur le commissaire enquêteur,
- 
- En tant que Maire adjoint en charge des questions d'urbanisme, je suis soucieux de développer notre ville et de conserver également son esprit village, tel son slogan
- « Villeneuve qualité de vie » qui règne dans notre ville surnommée la « ville au 6 000
- jardins ».
- Nos habitants sont très attachés à la qualité de vie qui règne dans notre commune.
- 
- Situés aux portes de Paris nous avons pu préserver l'important tissu pavillonnaire tout en
- permettant la constructibilité de certaines zones de façon modérée, en conservant une
- prédominance d'espaces verts tel le quartier de parc en Seine avec sa coulée verte de plus de
- 32 000m<sup>2</sup>.
- 
- Conserver l'esprit « village » c'est poursuivre l'amélioration de notre cadre de vie en
- sauvegardant les qualités patrimoniales de l'habitat typique de Villeneuve-le-Roi notamment
- dans l'ancien lotissement de la Faisanderie où débute l'histoire du développement de la ville
- 
- C'est pour cela que nous intervenons avec beaucoup de réflexion sur les projets de
- constructions, mais il est nécessaire pour maintenir un taux de population constant et
- permettre le desserrement des ménages d'assurer un développement de la ville à minima pour
- assurer le point mort. Pour cela il faut que nous assurions des zones de reconstructions de la
- ville sur la ville notamment avec le développement du centre-ville pour assurer la dynamique
- commerciale avec ces surfaces de commerces adaptées aux besoins actuels des commerçants
- et aussi une densité adaptée à un centre-ville pour lui permettre de fonctionner.
- L'urbanisation doit aussi passer par le réaménagement du quartier de la gare, secteur
- stratégique à 15mn de RER C de Paris, où les commerces comme l'habitat doivent muter vers
- plus de qualité.
- 
- Sinon une spirale de dépréciation de l'immobilier va s'engager pour conduire à une
- paupérisation de la ville et au développement des logements insalubres et par là même celles
- des marchands de sommeil à l'instar de Villeneuve-Saint-Georges, qui voit aujourd'hui l'Etat
- intervenir dans le centre ancien par le biais du Programme National de Requalification des
- Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD), dispositif ANRU pour exproprier les marchands de
- sommeils et recomposer le tissu urbain en supprimant les logements divisés, les caves
- aménagées, etc. tout cela à renfort de fonds publics pour lutter contre une spirale infernale due
- aux contraintes d'urbanisme, notamment du PEB.



— Nous développons depuis de nombreuses années les espaces verts présents sur la ville afin de préserver la qualité de vie et de développer la biodiversité, de lutter contre les inondations et de lutter contre les îlots de chaleur en développant, dans toute la ville et pour tous, des zones refuge de fraîcheur en période estivale et caniculaire.

— C'est dans ce sens que nous développons les espaces verts, végétalisons nos projets d'aménagement et que nous désimperméabilisons les espaces publics (rues, stationnements, cours d'écoles, bâtiments publics, etc.)

— Il faut anticiper et ne pas attendre de construire sur des parcelles aujourd'hui sous occupées ou encore vierges d'occupation pour éviter de devoir dans la prochaine décennie intervenir avec de l'argent public pour assurer des mesures correctives.

— L'exemple de Villeneuve-Saint-Georges où l'Etat doit aujourd'hui intervenir publiquement sur le quartier du Blandin pour racheter 20 hectares pour démolir et rendre à la nature ce périmètre en zone d'expansion des crues pour lutter contre les inondations de la ville doit nous permettre d'en tirer les conclusions que l'anticipation est la meilleure des solutions plutôt que la correction à grand renfort d'argent public !

— Depuis plusieurs années, la municipalité de Villeneuve-le-Roi ne cesse de réclamer le départ du dépôt pétrolier, situé dans la zone industrielle de la Carelle. Classée Seveso II, soit le plus haut niveau de risque technologique.

— Il a fait l'objet d'études approfondies, il est inscrit dans le principe de l'Opération d'intérêt National (OIN porté par l'EPA-ORSA) et depuis 2007 il est voué à être déplacé.

— Ce site concentre plus de 60 000 m3 d'hydrocarbures dans ses cuves, à seulement 400 mètres du quartier Paul-Bert et du lycée collège Georges-Brassens ! Situé sous la trajectoire des avions, qui plus est en zone inondable, ce site Seveso fait planer un risque pour les riverains. Une seule solution s'impose : la relocalisation du site Seveso véritable hérésie situé à proximité de l'usine de l'eau de Choisy-le-Roi dans la zone de captage.

— Pour conserver un cadre de vie agréable il est nécessaire de clarifier les lieux de vie tels que l'habitat et l'activité économique surtout quand la cohabitation devient difficile entre riverains et activité de garages réparations sur les secteurs suivants : rue du docteur Roux, chemin des motteux, rue H. Caillat, rue Nungesser, avenue le Foll, rue H. Oursel.

— Le problème récurrent de la mécanique avec les nuisances générées lorsque des réparations importantes de moteurs, de carrosserie, de mécanique de gros œuvre, de pneumatiques sont pratiquées sur les véhicules sur le domaine privé ou encore sur la voie publique ou parfois en tout illégalité sur le devant des garages ayant pignon sur rue dont les espaces publics sont saturés par des véhicules en réparation ou en attente de réparations privant ainsi de places de stationnement pendant plusieurs semaines les riverains ou les usagers de la gare.

— La mécanique sauvage est interdite parce qu'elle constitue un risque pour l'environnement et la santé des personnes, conduisant également à une source de nuisances olfactives et sonores pour le voisinage. Sans parler du risque d'incendie comme on l'a vu récemment dans la ville.

— Il est nécessaire de clarifier les usages et de préserver les zones pavillonnaires des activités naissantes et bruyantes ayant un effet négatif sur la santé des habitants et de développer des secteurs nécessaires au développement des activités économiques ou les garages auront toutes leur place.

Cette pratique de la mobilisation du stationnement engendre un manque de stationnement qui marque aujourd'hui profondément le paysage de notre ville et influe sur son fonctionnement, en effet Villeneuve-le-Roi est très étendu en superficie nécessite le déplacement en véhicules même si les transports en communs existent, le territoire ne peut pas être totalement couvert. Les commerces de notre ville dont l'implantation est basée sur l'accès aux voies et le stationnement contribue à faire se dégrader l'activité commerciale où se trouvent de plus petits commerces aux retombées locales vitales.

Je vous prie d'agréer Monsieur le Commissaire enquêteur l'expression de mes salutations distinguées.

Manuel MERLINO  
Maire-Adjoint,



## Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité prend note de cette observation qui va parfaitement dans le sens des objectifs du PLU.

## Appréciation du commissaire enquêteur

La contribution d'un élu de la commune contredit le fait que la commune ne peut décider seule du départ de Cette ICPE..

Mêmes appréciations que celles formulées pour l'observation n° 45 supra :  
« ... qu'au cas d'espèce des contingences supra communales ( voire stratégiques) s'attachent aux installations »

« Cette ICPE SEVESO qui présente un relatif isolement vis-à-vis des habitations et même au prix de certaines restrictions pour de potentielles évolutions, ne devrait pas être « déménagée »

3.2.48 Observation n°48 Association Club D.E.VIL

<p>— Association Club D.E.V.I.L. (Développement Economique de Villeneuve-le-Roi) — 21, rue de la Pierre Fitte — 94290 Villeneuve-le-Roi</p> <p>— </p> <p>— Monsieur le Commissaire enquêteur — Hôtel de Ville — Place de la Vieille Eglise — 94290 Villeneuve-le-Roi</p> <p>— Paris, le 16 septembre 2024</p> <p>— Par courriel : <a href="mailto:enqueteubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr">enqueteubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr</a></p> <p>— <b>Objet : observations sur le projet de PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi arrêté le 2 avril 2024 par le conseil territorial soumis à enquête publique</b></p> <p>— Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>— L'association « CLUB D.E.V.I.L. » (développement économique de Villeneuve-le-Roi), qui représente les industriels de la zone de La Carelle, souhaite vous faire part de ses observations sur le projet de PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi soumis à enquête publique.</p> <p>— 1.- Le secteur de La Carelle est une zone d'activité industrielle, depuis de nombreuses années, qui joue un rôle névralgique dans le développement économique de la commune de Villeneuve-le-Roi et du sud de la Région Ile de France.</p> <p>— En effet, elle accueille aujourd'hui plus de 330 entreprises, dont le rayonnement dépasse même la Région Ile de France. C'est l'un des premiers secteurs d'emploi de la commune avec près de 3000 emplois.</p> <p>— 2.- Le projet de PLU précise que le site de La Carelle serait en « pleine reconversion ».</p> <p>— <u>Tout d'abord</u>, il est indiqué que le site de la société pétrolière du Val-de-Marne devrait « prochainement » être délocalisé, notamment en raison de l'Opération d'Intérêt National Orly Rungis Sein Amont (OIN Orsa).</p> <p>— Toutefois, force est de constater que depuis la création en 2007 de cet OIN, le site de stockage d'hydrocarbures est toujours présent 17 ans après. Les raisons sont multiples notamment la nécessité pour ce type de site d'être à proximité des lieux de vie de consommation d'hydrocarbure et l'impossibilité de trouver un site de relocalisation satisfaisant dans le secteur.</p> <p>— Il n'y a en réalité aucune étude sérieuse d'un déménagement de ce site stratégique pour la Région.</p> <p>— Ce site SEVESO, qui fait l'objet d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ayant fait l'objet d'un délicat arbitrage au niveau des plus hautes autorités de l'Etat, limite donc grandement une reconversion de la zone industrielle tant que cette activité est présente. 1/5</p>	<p>Ce stockage d'hydrocarbure a vocation à perdurer pour les 15 prochaines années au moins.</p> <p>Ce délai minimal dépasse très largement le délai d'application du futur PLU et même des premières échéances pour tirer les conséquences de l'application du PLU.</p> <p>Dans ces conditions, le parti d'urbanisme décidé par l'EPT apparaît totalement déconnecté de la réalité technique, géographique, économique et même sociale et environnementale.</p> <p>Pour ce seul motif, le Club DEVIL vous demande d'émettre au moins une réserve quant au projet de permettre une reconversion de la zone industrielle de La Carelle.</p> <p>Une telle perspective se révèle en total rupture avec les circonstances de fait et de droit qui s'imposent.</p> <p>Vous pourrez inviter l'EPT à reprendre la réflexion sur l'avenir à court ou moyen terme de ce secteur.</p> <p><u>Ensuite</u>, le rapport de présentation du projet de PLU précise que des industries « propres » s'y développeraient et que des sociétés du secteur tertiaire s'y installeraient. Néanmoins, ces sociétés restent aujourd'hui minoritaires et une reconversion de la zone pour accueillir majoritairement ce type d'activités apparaît « hors sol », dans tous les sens du terme.</p> <p>D'une part, la présence d'activités ICPE, implantées depuis plusieurs décennies, qui imposent pour certaines des distances réglementaires de sécurité, et le site Seveso, limitent la constructibilité.</p> <p>D'autre part, le secteur de La Carelle est sujet à de nombreux risques, qui limitent d'autant plus une reconversion, <b>à l'heure où la politique française se tourne vers la réindustrialisation</b>.</p> <p>Par exemple, outre le PPRT précité et même le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) généré par l'aéroport d'Orly tout proche, le secteur figure dans des zones réglementaires du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) comportant un risque allant jusqu'à <b>fort</b>.</p> <p>De plus, les sols sont pollués en raison des différentes activités passées, comme l'ancien site FACOM, qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique en raison de la pollution résiduelle.</p> <p><u>Enfin</u>, il est précisé dans le rapport de présentation que la reconversion a notamment pour objectif de favoriser le transport fluvial en utilisant les canaux de la zone de La Carelle.</p> <p>Néanmoins, la pollution des canaux nécessite des travaux, notamment de dragage et de curage, si conséquents, que leur utilisation pour le transport fluvial est pour le moment impossible. A ce titre, les sociétés du site ont souhaité les utiliser pour transporter des matériaux mais ont abandonné ce projet.</p> <p><b>La reconversion de la zone d'activité industrielle de La Carelle envisagée dans le projet de PLU n'est donc pas techniquement réalisable, sauf à faire supporter aux habitants de la ville ou aux sociétés non industrielles qui viendraient s'y installer, des coûts gigantesques de dépollution.</b> 2/5</p>
<p>Il vous revient de recommander à l'EPT de réinterroger l'avenir de ce secteur au regard de la réalité du terrain, de sa localisation et de sa véritable vocation.</p> <p>3.- Le secteur de La Carelle serait principalement classé en zone Ufa, dont les caractéristiques prévues sont difficiles à appréhender en l'état de la rédaction du projet.</p> <p>Dans sa rédaction actuelle, le projet de règlement de cette zone limiterait de façon outrancière tout développement et même toute extension des activités industrielles existantes.</p> <p>En effet, pour des raisons qui échappent, le projet de règlement prévoit de restreindre le développement d'activités soumises à la législation ICPE aux seules activités « nécessaires » aux activités existantes.</p> <p>Il vous revient de demander à l'EPT les raisons qui l'ont conduit à restreindre ainsi le développement de l'industrie dans le secteur et surtout, ce qu'il entend concrètement par des activités « nécessaires » aux activités existantes. Le lien de « nécessité » manque de précision et laisse donc immédiatement libre court à l'arbitraire pour l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme.</p> <p>Le propre d'une règle de droit est d'être compréhensible et facile à appliquer. Dans le cas du projet de rédaction du règlement de la zone Ufa, force est de constater qu'il existe un vaste champ d'interprétation qui soumettrait les pétitionnaires à un pouvoir discrétionnaire ou à un aléa judiciaire qui n'a pas sa place en droit de l'urbanisme.</p> <p>Il convient que l'EPT précise ce qu'il entend par activité « nécessaire ».</p> <p>Surtout, nous vous demandons d'interroger l'EPT sur la raison pour laquelle il refuserait des activités qui seraient simplement « complémentaires » des activités existantes.</p> <p>A défaut d'accepter des activités complémentaires de celles existantes ou en lien avec ces dernières, le PLU ne serait ni plus, ni moins, qu'un arrêt de mort de toutes les activités exploitées sur la zone.</p> <p>Les restrictions de la zone Ufa ne permettraient donc pas aux activités présentes dans la zone de maintenir leur attractivité et leur développement, ce qui pourraient conduire, du fait du projet de PLU, à la suppression de ce considérable et vital bassin d'emplois pour la commune de Villeneuve-le-Roi et les villes limitrophes.</p> <p>Il est en effet inutile de préciser qu'en matière d'industrie, interdire tout développement, toute évolution et tout investissement revient à stopper toute activité. Dans une telle perspective, l'EPT signerait donc la fin d'une zone industrielle dont les attraits, l'intérêt stratégique pour la Région, sans qu'une étude sérieuse ait été menée.</p> <p>Au niveau environnemental, déplacer un stockage d'hydrocarbures impose d'avoir à prendre en compte tous les effets indirects (dépollution du site existant qui en l'état est pourtant compatible avec les activités existantes, coût des déplacements des salariés mais également des activités, absence d'intérêt du secteur pour accueillir des activités plus propres au regard des contraintes lourdes existantes). 3/5</p>	<p>Nous vous demandons donc de noter que toutes les études des effets directs et indirects n'ont pas été menées de façon exhaustive.</p> <p>Il vous revient en effet de vous prononcer sur le caractère suffisamment approfondi des travaux et études préparatoires au projet de PLU. L'occurrence, aucune analyse des conséquences du projet, ne serait-ce qu'économiques (poids sur les finances publiques), n'a été menée avec précision et rigueur.</p> <p>Plus loin, envisager de créer des secteurs d'habitation à proximité immédiate de cette zone industrielle revient à notre sens à mener une politique qui a déjà échoué par le passé en plaçant de nouveaux habitants en situation de risque et de nuisance.</p> <p>La perspective apparaît d'autant plus critiquable au regard des contraintes existantes, ne serait-ce qu'en termes de nuisances sonores générées par l'aéroport, qui se traduisent par un PEB qui doit inciter à éviter tout densification.</p> <p>Au total, la perspective d'éradiquer les activités industrielles existantes, sous-tendue par le projet de PLU, apparaît contraire à l'intérêt que présente ce secteur contraint pour permettre le maintien de l'industrie en Région Ile de France, voire la réindustrialisation au niveau local que chacun appelle de ses vœux.</p> <p><b>En conclusion, la reconversion de la zone industrielle de La Carelle est techniquement impossible, à tout le moins déconnectée de la réalité du terrain.</b></p> <p><b>Elle nécessiterait des fonds publics très importants</b> (non évalués ici ce qui constitue une insuffisance notoire des travaux préparatoires), en raison des risques d'inondation, des risques technologiques, de la pollution des sols et des canaux et des nuisances sonores résultant de l'activité aéroportuaire qui est loin de diminuer.</p> <p><b>In fine</b>, l'établissement public territorial ferait supporter le coût de cette reconversion discutable aux habitants de la ville, sans aucune perspective de réussite.</p> <p>De plus, en l'état du projet de PLU, la reconversion du site se ferait au détriment des nombreux emplois existants et de l'attractivité dont bénéficie la ville grâce aux activités industrielles implantées, qui sont nécessaires pour la vie économique du sud de la région Ile de France.</p> <p>L'association vous demande donc respectueusement de bien vouloir émettre, pour ces raisons, un avis défavorable ou à tout le moins des réserves expresses, sur le parti d'urbanisme visant à une reconversion de la zone d'activité industrielle de La Carelle, où l'extension et la création de nouvelles activités ICPE seraient en réalité impossibles au regard du projet de règlement de la zone Ufa et ce, sans aucune étude d'impact suffisamment aboutie pour justifier une telle politique.</p> <p>Nous vous remercions pour l'attention que vous porterez à ces observations et vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération distinguée.</p> <p>Erwan LE MEUR Président de l'Association</p>

### Réponse de la maîtrise-d'ouvrage

Les réponses aux questions posées par l'association Club DEVIL ont déjà été apportées à la CCI et individuellement aux entreprises, par ailleurs membres de l'association DEVIL.

### Appréciation du commissaire enquêteur

Cette association-club s'oppose à toute reconversion de la zone d'activité de La Carelle et « défend » et argumente en particulier sur le maintien de la SPVM Elle considère comme « outrancière » la limitation à tout développement de l'industrie sur ce secteur et toute extension des activités existantes  
Les considérations sur les surcoûts éventuels pour des travaux qui permettraient Notamment le transport fluvial et les répercussions sur l'emploi ne sont pas repris par le MO  
Néanmoins, Il est noté que -comme précisé supra- le MO entend bien revoir la rédaction ( partielle) du règlement de la zone UF.

### 3.2.49 Observation n° 49 de M.SAGHIR

( concerne l'observation n°10 de Me LEPAGE)

### Réponse du maître d'ouvrage

[Voir la réponse du Maitre d'ouvrage à la suite de l'observation n°10](#)

### Appréciation du commissaire enquêteur

[Voir les appréciations portées pour cette observation](#)

### 3.2.50 Observation n°50 de M. COGAT

( concerne l'observation n° )

*« Je regrette de signaler que malgré ma demande de rendez-vous avec monsieur GONZALES depuis fin mars 2024 je n'ai toujours pas ce jour de réponse ».*

### Réponse du maître d'ouvrage

L'enquête publique est l'occasion pour tous de faire part de ses remarques sur le projet. Les réponses qui y sont apportées par le maître d'ouvrage sont ensuite communiquées à tous.

Par ailleurs, le maire et les élus reçoivent sans rendez-vous les dimanches matin à l'espace municipal du marché. Monsieur GOGAT a pu à cette occasion rencontrer Monsieur MERLINO, adjoint au maire délégué à l'urbanisme.

Appréciation du commissaire enquêteur

Lors de la réunion de remise en mains propres du Procès verbal de synthèse par le commissaire enquêteur, le Maire a confirmé avoir reçu le demandeur, et à plusieurs reprises

3.2.51 Observation n°51 de Mme carine BONNET

« Je suis convaincue de l'intérêt de la mise en place du PLU sur Villeneuve-le-Roi, les espaces verts prévus permettront des zones de tranquillité mais également d'installer des zones de rétention d'eau lors des inondations »

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU répond à cette observation

Appréciation du commissaire enquêteur

Cette approbation du PLU, notamment concernant les espaces verts a déjà fait l'objet d'appréciations

3.2.52 Observation n°52 de Mme Kristell NIASME, Conseillère départementale de Villeneuve-Saint-Georges

Le département du Val-de-Marne, dernier de la petite couronne à disposer de terre agricole doit faire face à la pression urbaine chaque jour.

En novembre dernier, je suis intervenu dans un autre Forum, organisé à la Préfecture de Région Île-de-France sur la stratégie francilienne de lutte contre les inondations, au cours duquel je rappelais que 20% du territoire du Val-de-Marne est inondable, ce qui pourrait touchée 50% de la population. J'expliquais aussi que le Département du Val-de-Marne consacrait chaque année 10 M€ pour entretenir, moderniser et aménager les berges, précisément afin de limiter le risque inondation.

La désimperméabilisation de nos sols est un enjeu majeur dans la protection de nos populations et l'amélioration de la qualité de vie des Val de Marnais.

Comme vous le savez peut-être, le Département a pour projet de planter 50 000 arbres supplémentaires d'ici à 2028 pour augmenter la couverture arborée de notre territoire. A ce jour, nous en sommes à plus de 15 000 arbres nouveaux plantés, soit 30% de l'objectif après 2 ans.



Dans cet objectif, 32 communes sur 47 bénéficient d'aides à la désimperméabilisation, avec les dispositifs mis en place et près de 3 000 arbres ont été plantés avec l'aide départementale. Ce sont, tout cumulé, 2,5 hectares de bitume retirés pour planter des arbres en pleine terre pour favoriser l'infiltration de l'eau de pluie.

Traversé sur plus de 60 kilomètres par la Seine, la Marne et la Bièvre, tous les efforts et les investissements doivent permettre de lutter contre les inondations par ruissellement, qui sont les plus courants.

Comme le rappelle le Plan stratégique départemental de l'assainissement à l'horizon 2030, la densification urbaine entraîne une imperméabilisation des sols et, de ce fait, ceux-ci ne peuvent plus absorber naturellement les eaux de pluie (infiltration). Ainsi, l'eau de pluie ruisselle et peut provoquer des inondations. La mutation dynamique du territoire devient alors une opportunité pour désimperméabiliser les sols et pour l'infiltration des eaux pluviales.

Sur la ville de Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, les débordements de la Seine cause tous les deux ans depuis 2016, des dégâts extrêmement lourds. Le département est un partenaire actif dans la protection des populations sur ces territoires en accompagnant toutes les mesures de reboisement et de désimperméabilisation des sols mis en œuvre par les villes.

C'est par la conjugaison des efforts sur l'ensemble du territoire que la vie en bord de Seine restera possible.

- A Villeneuve-Saint-Georges, plus de 65 millions sont investis dans la renaturation des berges en créant une zone d'expansion de crue qui est classée en espace naturel sensible.
- A Villeneuve-le-Roi, le Département a préservé sur la Pierrefitte plus de 8,5 hectares pour y constituer également un espace naturel sensible dont l'objectif est de préserver la flore et la biodiversité mais aussi de le caractère perméable de ces terrains situés dans le lit du fleuve.
- Dans le même esprit, le Département appuie les initiatives communales visant à renforcer la place de la nature dans la ville, notamment à travers le plan 50 000 arbres.
- Il est donc nécessaire que le PLU prenne bien en compte la réalisation programmée en bord de Seine à Villeneuve-le-Roi de plusieurs espaces publics fortement végétalisés et servant comme ouvrages hydrauliques, réponse adaptée aux problématiques de renaturation et de lutte contre les îlots de chaleur ou les crues, qui sont au cœur de la stratégie climat départementale 2024-2028.

2021-2028, le Département s'engage pour la plantation de 50 000 arbres dans le Val-de-Marne

2021-2028, le Département s'engage pour la plantation de 50 000 arbres dans le Val-de-Marne

#### Réponse du maître d'ouvrage

Cette observation va pleinement dans le sens des objectifs du PLU.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Cette contribution met en particulier l'accent sur les mesures concernant les inondations et conforte effectivement les objectifs du PLU

3.2.53 Observation n°53 de M. Maxime GAILLARD pour VEOLIA

M. Durieux, société Veolia dépose un  
courrier le 18/09/24

53



REGION ILE DE FRANCE  
RECYCLAGE & VALORISATION DES DECHETS

Monsieur le Commissaire  
enquêteur  
Hôtel de Ville  
Place de la Vieille Eglise  
94290 Villeneuve-le-Roi

Villeneuve Le Roi, le 18 septembre  
2024

Réf: PMD/MG//VLR/044-24

Objet: Observations sur le projet de PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi arrêté le 2 avril 2024 par le conseil territorial soumis à enquête publique.

Monsieur le commissaire enquêteur,

Notre société TAIS/VEOLIA se situerait en zone classée UFa, dont les caractéristiques prévues sont complexes à analyser en l'état de la rédaction du projet du PLU.

Dans sa rédaction actuelle, le projet de règlement de cette zone limiterait tout développement de notre activité industrielle existante.

En effet, le projet de règlement prévoit de restreindre le développement d'activités soumises à la législation ICPE aux seules activités "nécessaires" aux activités existantes.

Dans le PLU, il semble qu'il y est un intérêt certain à développer le secteur tertiaire et résidentiel au détriment du secteur industriel pourtant déjà implanté dans la zone. Cette zone est destinée au développement économique de la ville et du territoire et constitue un véritable bassin d'emploi.

Nous nous interrogeons également sur la qualification de la zone UN qui jouxte la limite de notre propriété. La zone UN correspond à une zone destinée à recevoir des équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette parcelle correspond également à un emplacement réservé. Il y a actuellement un skate-park et il va également y avoir la création d'un parc.

Un tel environnement nous semble incompatible avec notre activité industrielle classées pour la protection de l'environnement déjà implantée.



TAIS





La rédaction du règlement de la zone UFa, où se situe la société TAIS, laisse à penser qu'il n'y aurait plus de possibilités de développement de nos activités économiques et de protection de l'environnement.

Egalement dans la rédaction du PADD (*projet d'aménagement et de développement durable Délocalisation de la société pétrolière*), il est écrit: "Faire muter et interdire l'implantation d'activités incompatibles avec l'environnement résidentiel "

Nous nous inquiétons du développement et du devenir de notre société d'autant plus, qu'il est déjà indiqué que la société SPVM serait délocalisée.

En conséquence de nos interrogations, pouvez-vous nous assurer que nos projets de développement ne seront pas contraints par le contenu du futur PLU.

Je vous remercie pour l'attention que vous porterez à mes demandes et je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire, l'expression de mes salutations distinguées.

Maxime Gaillard  
Directeur de Pôle

Copie:  
[enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr](mailto:enquetepubliquePLU@ville-villeneuve-le-roi.fr)

**TAIS**  
13 rue Raoul Delattre  
94290 VILLENEUVE LE ROI  
Tél. 01 41 65 91 86 - Fax 01 41 65 91 88  
RCS Créteil B 421 345 638 00124  
TVA Intracommunautaire FR 50 421 345 638

Réponse du maître d'ouvrage :

[Courrier similaire à celui traité au point précédent 3.2.44.](#)

Appréciation du commissaire enquêteur

[Appréciation déjà formulée précédemment](#)



3.2.54 Observation n°54 de Mme Vickie ABLASOU pour Linkcity  
Complété par l'observation n°56

— Monsieur le commissaire enquêteur, (54)

— A la lecture du PLU en cours d'enquête publique, nous souhaiterions apporter les modifications suivantes :

— 1. **Modification du premier tiret de l'article UF2 applicable à la zone UF du PLU et relatif à l'occupation et utilisation des sols admises sous conditions :**

— Le premier tiret de l'article pourrait comporter la précision inscrite en gras ci-dessous :

— «En UFa, UFb et UFc : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ***ou bien qu'elles soient relatives au stockage de données numériques***; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

— 2) **Proposition de définition d'un plan de masse particulier pour les parcelles AN 0212 et AN 0214 situées au 265 avenue de la Haute Seine :**

— (Plan masse prévu par l'article R. 151-40 du Code de l'urbanisme qui a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions)


— Ce plan masse applicable aux parcelles AN 0212 et AN 0214 pourraient permettre de déroger aux règles de hauteur et d'entreposage de la zone UF (destinée à s'appliquer aux deux parcelles concernées) en autorisant :

- - Une hauteur maximum de 28 mètres
- - Une superficie d'entreposage représentant moins de 60% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité

— En vous remerciant de la prise en compte de ces propositions/observations.

— Bien cordialement.

— Vickie **ABLASOU**  
Directrice Développement Immobilier d'entreprise  
Immobilier d'Entreprise Hôtellerie Logistique Activités

—   
Linkcity Ile-de-France

Remarque du maître d'ouvrage :

L'article UF2 sera complété pour permettre toutes les ICPE, y compris celles relatives au stockage de données numériques. Par ailleurs, le terrain d'assiette du projet sera classé entièrement en zone UFb. La hauteur plafond sera portée à 21 m dans cette zone.

## Appréciation du commissaire enquêteur

Il est ainsi répondu assez favorablement aux demandes formulées ; la hauteur sera portée à 21m dans la zone reclassée en UEb. Il est bien noté qu'il s'agit de données numériques à stocker et non de matières polluantes.

## 3.2.55 Observation n°55 de M. Patrick HERBIN

M. HERBIN Patrick  
 110, rue du Docteur Ageorges  
 94290 VLR  
 06 61 50 12 08  
 (55)  
 J'ai reçu 3 courriers du service des Affaires Foncières sais à  
 JCRETEIL. Deux les 18/10 et 14/12 2005 et le dernier le 10/03/2010.  
 Ces trois courriers concernent un frappe d'alignement sur  
 la parcelle A0221, qu'en est-il ? (RD 136 ex RD32)  
 Courriers n° 4608 (18/10/2005) - n° 5367 (14/12/2005) - n° 2194 (10/03/2010)


## Réponse du maître d'ouvrage

Il s'agit d'une demande d'information concernant des courriers émanant des services de l'Etat sans lien avec l'élaboration d'un PLU.

## Appréciation du commissaire enquêteur

L'enquête publique a permis de recevoir l'intéressé et de l'informer en permanence sur le fait que sa parcelle n'est plus concernée

## 3.2.56 Observation n°56 de Mme Vickie ABLASSOU et M. Sacha GUENOUN

M<sup>me</sup> ABLASSOU Vickie et M<sup>r</sup> GUENOUN Sacha  
 06.65.67.27.63  
 En complément de notre mail ci-contre, il faudrait que la parcelle AN214 soit intégrée à la zone UFb.  
 En effet, le projet de création d'un centre de données nécessite dans un premier temps que la parcelle AN214 soit sur la même zone que la parcelle AN212.  
 A la suite, j'annexe deux documents montrant l'emplacement des parcelles et un mail explicatif.  
 Le courriel est annexé en page 105.   
 Et les documents explicatifs en pages 107 et 108.

## Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Le changement de zonage est prévu dans le dossier d'approbation.

## Appréciation du commissaire enquêteur

Changement de zonage bien noté



(56)  
**De :** ABLASOU, Vickie <v.ablasou@linkcity.com> mer., 18 sept. 2024 16:07  
**Objet :** Enquête publique PLU \_ Villeneuve Le Roi 1 pièce jointe  
**À :** enquetepubliquePLU <enquetepubliqueplu@ville-villeneuve-le-roi.fr>  
**Cc :** Sacha Guenoun BT-Immo <sacha.guenoun@bt-immo.fr>

**Monsieur le commissaire enquêteur,**

**Les parcelles qui concernent notre requête sont les parcelles :**

- AN 212 située en zone UFb
- AN 214 située en zone UAd.

**Dans le cadre du nouveau PLU en cours d'enquête publique, nous souhaiterions que la zone UFb couvre à terme les deux parcelles citées ci-dessus, soit l'ensemble de l'unité foncière dont il s'agit. La parcelle AN 214 serait donc intégrée à la zone UFb.**

**Tenant compte du règlement de la zone UFb pour l'ensemble des deux parcelles, nous souhaiterions apporter les modifications complémentaires suivantes :**

**1. Modification du premier tiret de l'article UF2 applicable à la zone UF du PLU et relatif à l'occupation et utilisation des sols admises sous conditions :**

Le premier tiret de l'article pourrait comporter la précision inscrite en gras ci-dessous :  
«En UFa, UFb et UFc : l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires au fonctionnement des activités autorisées ***ou bien qu'elles soient relatives au stockage de données numériques***; et à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et ne soient pas susceptibles de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

**2) Proposition de définition d'un plan de masse particulier pour les parcelles AN 0212 et AN 0214 situées au 265 avenue de la Haute Seine :**

(Plan masse prévu par l'article R. 151-40 du Code de l'urbanisme qui a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions)

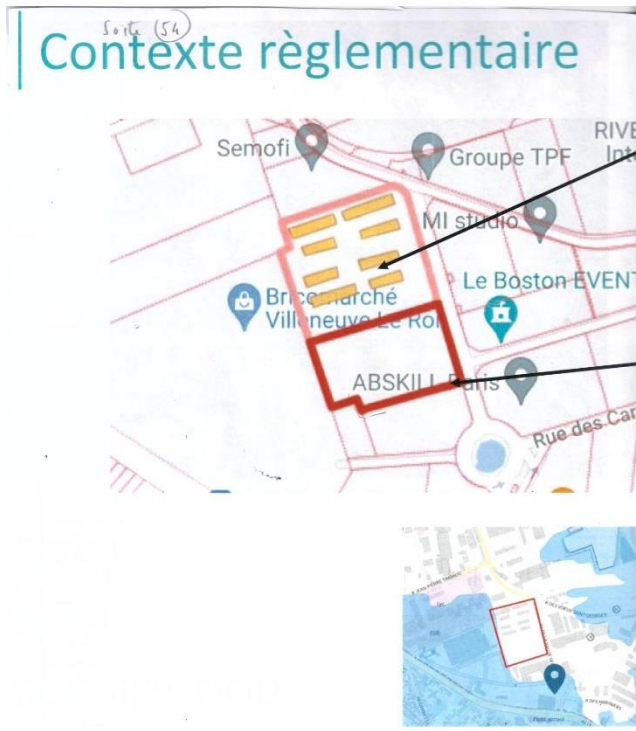
Ce plan masse applicable aux parcelles AN 0212 et AN 0214 (soit l'ensemble de l'unité foncière) pourraient permettre de déroger aux règles de hauteur et d'entreposage de la zone UF (destinée à s'appliquer aux deux parcelles concernées) en autorisant :

- Une hauteur maximum de 28 mètres
- Une superficie d'entreposage représentant moins de 60% de la surface de plancher totale de l'ensemble de l'activité

En vous remerciant de la prises en compte de ces propositions/observations.

Bien cordialement.

**Contexte réglementaire**



surface de la parcelle : **15 000 m<sup>2</sup>**.  
**Zone UFb :**  
 •En zone UF, l'emprise ne peut pas dépasser 75%.  
 •la hauteur maximale des bâtiments et constructions est fixée à 20m

Surface de la parcelle : **9 213 m<sup>2</sup>**.  
**Zone UAd :**  
 •Dans une bande de 20 m prise par rapport à l'alignement, l'emprise au sol autorisée n'est pas limitée, au-delà l'emprise au sol autorisée ne pourra excéder 50% de la surface restante.  
 •15 m à l'égout du toit et 18 m au faîtage.

LIMITE DE ZONE PPRI  
 Plancher porté recommandé avec vide sanitaire  
 Surcoût de construction

Réponse du maître d'ouvrage

Se reporter à la réponse 3.2.56

Appréciation du commissaire enquêteur

Cf appréciation déjà formulée supra , pour l'observation précédente

### 3.2.57 Observation n° 57 des riverains de la rue Paul Bert

Cette observation/pétition comporte 5 signatures auxquelles il convient d'ajouter celles recueillies aux observations Nos 28 ( 13 signatures), 36 ( 10 signatures) 37 ( 7 signatures), , 43bis=28 ( 1 signature), 46 ( 20 signatures) et 57 ( 5 signatures) , soit un total de 56 signatures ; l'observation initiale n°12 ne comportait pas de signature)

Réponse du maître d'ouvrage

La Collectivité prend note de cette pétition favorable au projet de PLU.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit d'un complément de signatures pour une pétition à laquelle une appréciation a déjà été portée supra..



### 3.2.58 Observation n°58 de Mme Monique Le GOURRIEREC

Je vous écris dans le cadre de la consultation publique du PLU de Villeneuve le roi.  
J'habite la ville, quartier Parc en Seine depuis 2013 ; j'apprécie beaucoup cette ville pour sa tranquillité son côté provincial et ses espaces naturels en particulier en bord de Seine. Il est de mon point de vue primordial de préserver et d'enrichir ces espaces.  
Les enjeux climatiques nous montrent que les espaces verts permettent de casser les îlots de chaleur, de préserver la biodiversité ; les arbres et végétaux ont aussi un rôle à jouer dans la qualité de l'air dans notre environnement déjà fortement impactés (aéroport, axe routier majeur, zone industrielle)  
Parallèlement j'attends également une redynamisation du centre ville et de la gare avec des commerces de proximité plus nombreux et de qualité en particulier les commerces de bouche (traiteur poissonniers charcutiers fromager etc)  
Merci de l'intérêt que vous voudrez bien porter à mes remarques  
Bien sincèrement  
Monique Le Gourrierc  
42 avenue du maréchal de Turenne  
Villeneuve le roi

#### Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU prévoit une mise en oeuvre du plan vert communal adopté en juin 2023 qui incarne une volonté de préserver et de développer les espaces végétalisés. Par ailleurs, les OAP gare et centre-ville comportent un fort volet commercial.  
De surcroît, le PLU prévoit d'appliquer l'article L 151-37 du code de l'urbanisme en délimitant des linéaires où doivent être préservés ou créés des commerces.

#### Appréciation du commissaire enquêteur

Le PLU apporte bien des réponses positives aux souhaits et attentes de l'auteur de l'observation ; à des rédactions antérieures sur ces sujets, s'ajoute une demande plus spécifique de commerces de proximité à laquelle il est répondu

### 3.2.59 Observation n°59 de M. Marc RICHOMME

(59)  
Marc Richomme 18 septembre 2024 - 16 h 30  
Venu rencontrer le commissaire enquêteur afin de vérifier que les observations de SPVPI sont bien prises en compte et connaître la suite de la procédure de la consultation publique.

Réponse du maître d'ouvrage

Traitée en observation 45 pour SPVM

Appréciation du commissaire enquêteur

L'observation ( n°45) de SPVM avait bien été collée en 3 pages sur le registre papier. Pour ce qui concerne la procédure de l'enquête publique elle a bien été expliquée en détail à l'intéressée , en permanence.

## 3.2.60 Observation n°60 de M. SEN BILGEN

Bonjour, (60)

En complément à ma remarque faite sur le registre numero 1

Je voudrais juste signaler que nous avons déposé deux permis de construire et l'un est actuellement en cours, le service urbanisme a aucun moment pris le soin de nous avvertir que notre terrain est dans un projet de classification en espace vert. Nous souhaitons savoir quelles sont les documents que vous avez en votre possession qui notifie la préservation du terrain en espace vert. M<sup>r</sup> Sen Bilgen.

## Réponse du maître d'ouvrage

Voir réponse de l'observation n°3.2.4

Par ailleurs, les permis de construire sont instruits en fonction de la réglementation en vigueur au moment de la dite instruction.

Quant au PLU, il s'agit d'une procédure publique qui fait l'objet d'une large information aux administrés (réunions publiques de concertation, affichages, site internet, publicité de l'enquête publique...).

S'agissant du plan vert, il a été adopté par le conseil municipal en date du 9 juin 2023 et fait suite aux études menées par la Métropole et l'EPA ORSA entre 2021 et 2023.

## Appréciation du commissaire enquêteur

En dernière permanence marquant la fin de l'enquête, l'intéressé a souhaité compléter sa déposition du début ( observation n° 4 pour SCIIICA 94 qui comportait 8 pages avec photos)

Une appréciation avait été portée à la suite de la réponse du MO. J'ajoute que La procédure de l'enquête publique avait été exposée à l'intéressé, ainsi que celle concernant u permis de construire.

3.2.61 Observation n°61 de M. LE MEUR Président de l'association des entreprises du port

Bonjour,  
 (61) Au titre de l'association des entreprises de la Zone industrielle de la Carelle et en tant que Président de l'association je suis venu m'assurer que le courrier de l'association DEVIL est bien arrivé au commissaire enquêteur dans le cadre du PLU de Villeneuve-le-Roi. cdt  
 Erwan Le Meur / Devil

Réponse du maître d'ouvrage

Se reporter à la réponse de l'observation n°3.2.48

Appréciation du commissaire enquêteur

Observation n°48 Association Club D.E.VIL

L' Association Club D.E.VIL par l' observation n°48 s'oppose à toute reconversion de la zone d'activité de La Carelle et argumente en particulier sur le maintien de la SPVM.

Le Président de l'association, es qualité, est venu vérifier, à bon droit, que sa contribution avait bien été prise en compte dans le registre papier.

Il s'en trouve ainsi assuré.

3.2.61 Observation n°62 de Mme Camille GARDIE

(62)  
 Camille GARDIE, Directrice environnement Groupe Paprec 18/09/2024  
 En tant qu'entreprise industrielle située dans la zone industrielle de la Carelle, nous sommes venus nous assurer que le mémoire de notre avocat contenant nos observations sur le projet de PLU a bien été pris en compte dans les registres de l'enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage

Se reporter à la réponse de l'observation n°3.2.41

Appréciation du commissaire enquêteur

La Directrice environnement du Groupe PAPREC es qualité, est venu vérifier, à bon droit, que sa contribution avait bien été prise en compte dans le registre papier.


Elle s'en trouve ainsi assurée.



### 3.2.63 Observation n°63 de M. Florian CAILLETEAU responsable de la MRVM société d'exploitation de Matériaux Routiers du Val de Marne

(63)

Florian CAILLETEAU, Responsable d'exploitation de la société Matériaux Routiers du Val de Marne (MRVM), situe voie de seine zone de la Carelle pour ce jour pour m'assurer de la remise de note courrie d'observations du PLU. (Ouvrier électronique et jour aiderous).

 <p>Voie de seine, BP 5 94290 Villeneuve le Roi Tél : 01 49 61 35 50</p> <p>Monsieur le Commissaire enquêteur Hôtel de Ville Place de la Veille Eglise 94290 Villeneuve-le-Roi</p> <p>Paris, le 17 septembre 2024</p> <p>Par e-mail : <a href="mailto:enquetespubliquePLU@ville.villeneuve-le-roi.fr">enquetespubliquePLU@ville.villeneuve-le-roi.fr</a></p> <p>Objet : observations sur le projet de PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi soumis à enquête publique du 19 août au 18 septembre 2024 inclus</p> <p>Monsieur le commissaire enquêteur,</p> <p>La société Matériaux Routier du Val-de-Marne (ci-après « M.R.V.M »), exerce une activité de production d'enrobés de voirie et exploite à ce titre, une industrie située Voie de Seine, sur la commune de Villeneuve-le-Roi.</p> <p>Cette activité industrielle, nécessite une logistique importante, laquelle repose en grande partie sur le transport de matériaux par voie ferroviaire et routière, rendue possible par sa localisation sur la zone industrielle de la Carelle.</p> <p>C'est pourquoi elle s'est implantée, il y a plus de 50 ans sur cette zone.</p> <p>Cette localisation permet de bénéficier de la voie de chemin de fer, qui outre son faible coût économique, constitue un transport éco-responsable, du fait de la faible émission de CO<sub>2</sub>.</p>	 <p>Voie de seine, BP 5 94290 Villeneuve le Roi Tél : 01 49 61 35 50</p>  <p>C'est donc avec étonnement, que MRVM a découvert les nouvelles dispositions du futur Plan Local d'urbanisme, soumis à enquête publique.</p> <p>Outre, la requalification du site occupé par M.R.V.M en zone urbaine UGc (A), la création d'un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (B) et la mise en place, d'une servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits (C) semblent problématiques, eu égard aux spécificités ainsi qu'aux contraintes de la zone.</p> <p>Dans ce contexte, nous souhaitons par la présente vous faire part de nos observations sur ce projet de PLU qui contrevient directement à l'intérêt général.</p> <p>A titre liminaire, il apparaît que le secteur de La Carelle ne se prête absolument pas au développement d'habitations au regard des contraintes fortes pesant sur la zone (risques d'inondations, technologiques, nuisances sonores aéroportuaires, pollutions). Au contraire, ce secteur se prête, à notre sens, parfaitement au maintien de l'activité industrielle existante, qui représente un enjeu important du tissu économique de la commune de Villeneuve-le-Roi et pour l'ensemble du département.</p> <p>A. Sur le classement en zone UGc : le site de la société MRVM est intégralement classé en zone UGc dans le projet de PLU.</p>
--	---

**M.R.V.M.**  
 Voie de seine, BP 5  
 94290 Villeneuve le Roi  
 Tél : 01 49 61 35 50



Pour mémoire, la zone UG correspond aux « opérations d'habitat collectif économes réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble » et le secteur UGc « au quartier avec abords de la darse de l'île aux oiseaux ».

Le règlement de cette zone interdit notamment et sans exception :

- l'implantation, l'extension ou la modification des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration préalable préfectorale ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les entrepôts ;
- l'artisanat...

Le projet de PLU vise à éradiquer toute présence d'activités économiques comme celles déjà présentes depuis de nombreuses décennies. Pourtant, il ne s'agit pas d'une zone industrielle en friche vouée à décrépir.

La zone industrielle de La Caselle est au contraire une zone industrielle dans laquelle prospèrent des activités économiques qui génèrent des emplois et de l'investissement. A ce titre, et comme rappelé par la Chambre de Commerce et de l'Industrie dans son avis du 11 juillet 2024, le secteur de la Caselle concentre des grandes Entreprises qui assurent 40% de l'emploi communal, soit environ 3 000 emplois.

Le parti urbanistique retenu par la commune, semble contraire aux caractéristiques de la zone, et bloquerait, à terme, le développement d'un véritable cluster d'innovation fluviale.

**M.R.V.M.**  
 Voie de seine, BP 5  
 94290 Villeneuve le Roi  
 Tél : 01 49 61 35 50

Outre, cet aspect économique, il apparaît incohérent de prévoir la création de logements, notamment collectifs, sur ce secteur alors même qu'il est concerné par de nombreux risques et contraintes de protection en raison des nuisances qui existent déjà et n'ont pas vocation à disparaître à moyen terme, en réalité même à long terme.

Ce secteur est soumis à un **risque d'inondation** dont l'aléas est à certains endroits **très fort**. A titre d'exemple, le risque de submersion peut atteindre jusqu'à 2 mètres.



Le secteur est également **soumis aux nuisances sonores de l'aéroport tout proche**.

Le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) généré par l'aéroport d'Orly interdit précisément la densification des habitations existantes à proximité immédiate.

**M.R.V.M.**  
 Voie de seine, BP 5  
 94290 Villeneuve le Roi  
 Tél : 01 49 61 35 50

Les nombreux avions (un décollage et un atterrissage toutes les deux minutes) passent directement au-dessus de la zone industrielle qui se situe dans l'axe de la principale piste de l'aéroport.



La zone UGc est située à proximité immédiate du site Seveso, seul de stockage d'hydrocarbures de la société SPVM et partiellement dans le périmètre du plan de prévention d'exposition aux risques technologiques, dont le contenu sera annexé au projet de PLU.

La création de logements, notamment collectifs, est totalement inadaptée, et actuellement interdite sur une partie de la zone, avec la présence d'un tel risque technologique.

Enfin, le secteur a accueilli et accueille toujours des sociétés dont les activités sont classées au titre de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (dites ICPE), en raison des nuisances qu'elles sont susceptibles de générer, sans compter les activités situées à très grande proximité au sud (Paprec, SPVM, l'ancien site PACOM identifié comme un sol pollué soumis à servitude...).

Ces différentes activités sur les terrains classés en zone UGc sont et ont été :



- l'activité industrielle de MRVM de centrale d'enrobage, soumise à déclaration et autorisation ICPE au titre de plusieurs rubriques du code de l'environnement ;

**M.R.V.M.**  
 Voie de seine, BP 5  
 94290 Villeneuve le Roi  
 Tél : 01 49 61 35 50

- SPCA : spécialisée dans la fabrication de produits chimiques ;
- LOCASUD qui gère une station-service et un commerce de véhicules automobiles légers et qui avait une activité de sablage, métallisation, traitement électrolytique des carrosseries (activité particulièrement polluante) ...



La reconversion des terrains classés en zone UGc nécessiterait donc une dépollution importante des sols et de la darse pour les rendre compatibles avec la création de logements, dont le coût financier ne semble ne pas avoir été pris en compte dans le projet de PLU, et ce, malgré l'avis n°10 de la M.R.A.E.

 <p>Voie de seine, BP 5 94290 Villeneuve le Roi Tél : 01 49 61 35 50</p> <p>En outre, l'établissement public territorial ne semble, dans son projet de PLU, ni avoir pris en compte l'étendue de la pollution des terrains, et le coût engendré par cette dépollution, ni avoir déterminé qui prendra en charge ces coûts et pour quel niveau de dépollution.</p> <p>Sans compter sur le fait qu'installer des habitations dans un tel contexte apparaît contre-nature et méconnaître même les prescriptions du PPRI, du PPRT, du PEB d'Orly, le seul coût d'une telle reconversion a-t-il seulement été évalué ?</p> <p>Ce coût doit comprendre à la fois les travaux de protection à mettre en œuvre contre toutes les nuisances mais également le coût de l'expropriation des industriels présents, sans évoquer ici le coût social que représenterait l'expulsion des activités existantes.</p> <p><b>En conséquence, le zonage UGc nous semble totalement incohérent avec les risques présents dans le secteur, qui ne permettent pas la création de logements.</b></p> <p><u>Deuxièmement</u>, la reconversion du secteur classé en zone UGc ne répond pas à un objectif d'intérêt général.</p> <p>Nous avons conscience que la commune cherche à créer des logements afin de promouvoir son essor démographique, malgré la présence d'un aéroport d'envergure internationale.</p> <p>Toutefois, une telle perspective ne saurait se faire au détriment des sociétés présentes sur ce secteur, qui ne pourront plus, en raison du zone UGc très restrictif, se développer.</p> <p>Le seul fait d'interdire les activités industrielles impliquent nécessairement que celles qui sont présentes ne pourront plus, ni se développer, ni même réaliser des travaux de modernisation par exemple ou créer des activités connexes.</p> <p>Pour un acteur économique, cela équivaut à une cessation d'activité à brève échéance dès lors que l'outil industriel ne peut plus évoluer.</p> <p>Cela signifie que ces sociétés, dont MRVM, qui sont implantées depuis de nombreuses années, qui participent au rayonnement économique de la commune et qui créent des emplois, devront être délocalisées ou tout simplement anéanties.</p> <p>Les sociétés, qui seront contraintes par l'établissement public territorial de partir, supporteront difficilement la charge de la dépollution, pour un projet de reconversion qui ne répond pas à la réalité du secteur. Le coût serait forcément supporté par les contribuables, alors même qu'aujourd'hui, les activités présentes, dont MRVM peuvent se développer et continuer à participer à l'emploi local.</p>	 <p>Voie de seine, BP 5 94290 Villeneuve le Roi Tél : 01 49 61 35 50</p> <p>Surtout, le secteur est à l'évidence propice à l'activité industrielle qu'il a toujours accueilli depuis plus d'un siècle. A l'heure de la réindustrialisation de la France, cette zone industrielle construite une opportunité pour l'économie régionale.</p> <p>Elle est desservie par voie ferrée, par voie routière mais également par voie fluviale.</p> <p>Elle représente un enjeu stratégique fort pour le développement économique local et plus largement au demeurant.</p> <p>Sur ce point, le parti d'urbanisme retenu nécessiterait une plus large concertation avec les services de l'Etat et encore une fois, une étude d'impact de la destruction des entreprises présentes comme MRVM nécessite d'être réalisée.</p> <p>Pour ce nouveau motif, nous vous demandons de bien vouloir émettre une réserve forte sur ce projet de classement en invitant à l'EPT à approfondir ses études préalables afin d'apprécier toutes les conséquences d'un tel projet.</p> <p><b>B. Sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) :</b></p> <p>Le site de la société MRVM est <b>intégralement</b> dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (dit PAPAG).</p> <p>A ce titre, le règlement de la zone UGc précise que :</p> <p><i>« En attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global, dans le périmètre délimité au plan de zonage, toute construction ou installation d'une surface de plancher supérieure à 40 m² quelle que soit sa destination est interdite et ce en application des dispositions de l'art. L151-41 du Code de l'Urbanisme (cette disposition n'est pas applicable pour les équipements publics). Les travaux ayant pour objet « l'adaptation, le changement de destination, la refaçon » ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (L.151-41). »</i></p> <p>Limiter les nouvelles constructions à un seuil de 40 m² de surface de plancher reviendrait, à interdire toute nouvelle évolution constructive. Or, l'esprit du 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme est de permettre les nouvelles constructions mais dans une proportion raisonnable.</p> <p>A ce titre, la cour administrative d'appel de Versailles (arrêt du 10 juin 2022, n°21PA04660) a considéré qu'un seuil de constructibilité limité à 50 m² et qu'une absence de justification de ne pas soumettre les équipements publics à cette restriction sont <b>illégal</b>es :</p>
---	---





Voie de seine, BP 5  
94290 Villeneuve le Roi  
Tél : 01 49 61 35 50

« 14. Contrairement à ce que soutient Haropa Port, les dispositions précitées de l'article UR 2.2, en interdisant toute construction sous réserve d'exceptions, peuvent être regardées comme fixant un seuil à la servitude d'inconstructibilité instituée en application du 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme. Toutefois, en limitant à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher la possibilité de réaliser non seulement des travaux d'extension des constructions existantes au sein du périmètre d'attente de projet d'aménagement global en cause mais également les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination ou la réfection des constructions existantes, l'article UR 2.2 du règlement du plan local de la commune de Dammarie-les-Lys n'est pas conforme aux dispositions précitées du 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme. De plus, il les méconnaît en dispensant totalement, sans justification particulière, les constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif de l'interdiction posée. Par suite, le moyen tiré de la méconnaissance des dispositions du 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme doit être accueilli. »

Ainsi, au-delà de la situation paradoxale résultant du classement en UGc de ce secteur, se pose clairement la question de la double peine générée par un PAPAG infligée aux propriétaires du secteur.

Nous tenons également à souligner, que la servitude induite par le PAPAG ne peut interdire les constructions et installations inférieures au seuil défini par le PLU.

Or, l'article UG.9 du Règlement prévoit que l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface des terrains.

Ainsi, une disposition visant à limiter la surface plancher de la zone à 40m<sup>2</sup> contreviendrait aux dispositions figurant dans le Règlement.

Nous notons que, le règlement graphique ne précise pas à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée, et ce, contrairement aux dispositions de l'article R.151-32 du code de l'urbanisme. ce qui aurait pour conséquence d'entacher le PLU d'une irrégularité.

Enfin, les dispositions de l'article UG 1 indiquent que l'extension limitée des constructions existantes est autorisée dans le PAPAG. Toutefois, l'extension limitée n'est pas définie ce qui fait peser, en plus des contraintes très lourdes des dispositions de la zone UGc, une incertitude quant aux droits des sociétés existantes, fragilisant d'autant plus leur développement.

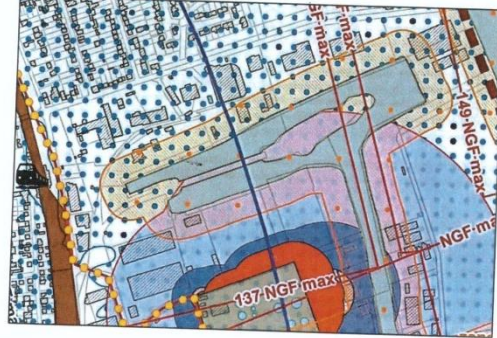
Votre avis sur ces différents points, qui impactent fortement notre activité et notre développement, est particulièrement attendu.

C. Sur le périmètre rapproché de la servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits :



Voie de seine, BP 5  
94290 Villeneuve le Roi  
Tél : 01 49 61 35 50

Sur le document graphique des servitudes d'utilité publique, les canaux de la zone d'activité de la Carelle et leurs abords sont dans une zone hachurée orange avec des points orange.



Nous ne comprenons pas à quoi correspond cette zone.

Il semblerait, selon la légende de la carte, qu'il s'agisse d'un « périmètre de protection rapproché » de la servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits.

AC2 - Servitudes de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits	
	classé
	inscrit
	Périmètre de Protection Immédiat
	Périmètre de Protection Rapproché

Toutefois, d'une part, les points orange ne correspondent à aucun élément de la légende de la carte, d'autre part, un site naturel est soit classé, soit inscrit, il n'existe pas de périmètre de protection immédiat ou rapproché.





Voie de seine, BP 5  
94290 Villeneuve le Roi  
Tél : 01 49 61 35 50

\*  
\*\*

Au regard de l'ensemble de ces observations, la société M.R.V.M vous demande de bien vouloir émettre un avis défavorable, ou a minima, des réserves explicites sur :

- le classement du site de la société MRVM, et plus globalement la création du secteur UGc sur la zone d'activité de la Carelle : incohérence de la construction de logements collectifs sur des terrains soumis à de nombreux risques et pollutions ; incohérence d'une reconversion du secteur de la Carelle avec son caractère industriel ; absence d'évaluation des impacts économiques d'une telle reconversion, tant à raison des coûts impliqués pour pallier les contraintes existantes que pour expulser ou anéantir en réalité les activités présentes et leurs emplois ;
- la création du PAPAG: le seuil d'inconstructibilité de 40 m<sup>2</sup> est trop bas ; l'exclusion des équipements publics de l'inconstructibilité n'est pas justifiée dans le projet de PLU ; la notion d'extension limitée des constructions existantes n'est pas précisée ; le seuil d'inconstructibilité et la durée du gel ne sont pas précisés sur le document graphique ;
- la création d'un périmètre de protection rapprochée pour la servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits.

Nous vous remercions du temps que vous accorderez pour tenir compte de nos observations et nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Jean-Jérôme GAZEAU  
Gérant

Réponse de la maîtrise d'ouvrage :

Les réponses à ces observations ont été apportées par les changements de zonage et la diminution du PAPAG que la municipalité se propose d'adapter dans le dossier

d'approbation pour confirmer la place de l'industrie sur la ZA de la Carelle située à l'intérieur du périmètre du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport.

Appréciation du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une observation de forme et non de fond, car il a été répondu par le MO dans le cadre de l'observation n°63 avec son appréciation associée. Le responsable d'exploitation de la société MRVM est venu vérifier, à bon droit, que sa contribution avait bien été prise en compte dans le registre papier. S'en trouve d'autant assuré. que les 11 pages de la contribution avaient été collées en présentiel.

### 3.2.64 Observation n°64 de M. Eric CHALAUX

Je vous prie de trouver ci-joint les observations et commentaires du SyAGE concernant la gestion alternative des eaux pluviales et des inondations ainsi que les éléments concernant la Biodiversité.

La commune de Villeneuve le Roi adhère au SyAGE depuis 2009, aujourd'hui à travers l'adhésion de la Métropole pour la compétence GEMAPI, et à travers l'adhésion de l'EPT 12 Grand Orly Seine-Bièvre pour l'assainissement des Eaux Pluviales.

Le SyAGE a réalisé depuis 2009 la fin de la mise en Séparatif des réseaux qui a contribué à la qualité des eaux dans le cadre de « Baignade en Seine : 14 rues ont été traitées et

**dans ce cadre notre EPAGE a accompagné ces opérations par une gestion alternative des eaux pluviales** : Désimperméabilisation de voies ou à minima des places de stationnement, noues, fossé végétalisés, bassins paysager d'infiltration dont les plus significatifs sont ceux de la rue Galliéni et ceux du quartier Voltaire sous les pistes d'Orly ou le trop plein des ruissellement des voiries est géré par des places de stationnements engazonnées, des noues et des bassin paysagers au travers des jardins familiaux sur les terrains d'ADP,

Toutes ces opérations se sont traduites par une diminution significative des inondations pluviales très fréquentes auparavant.

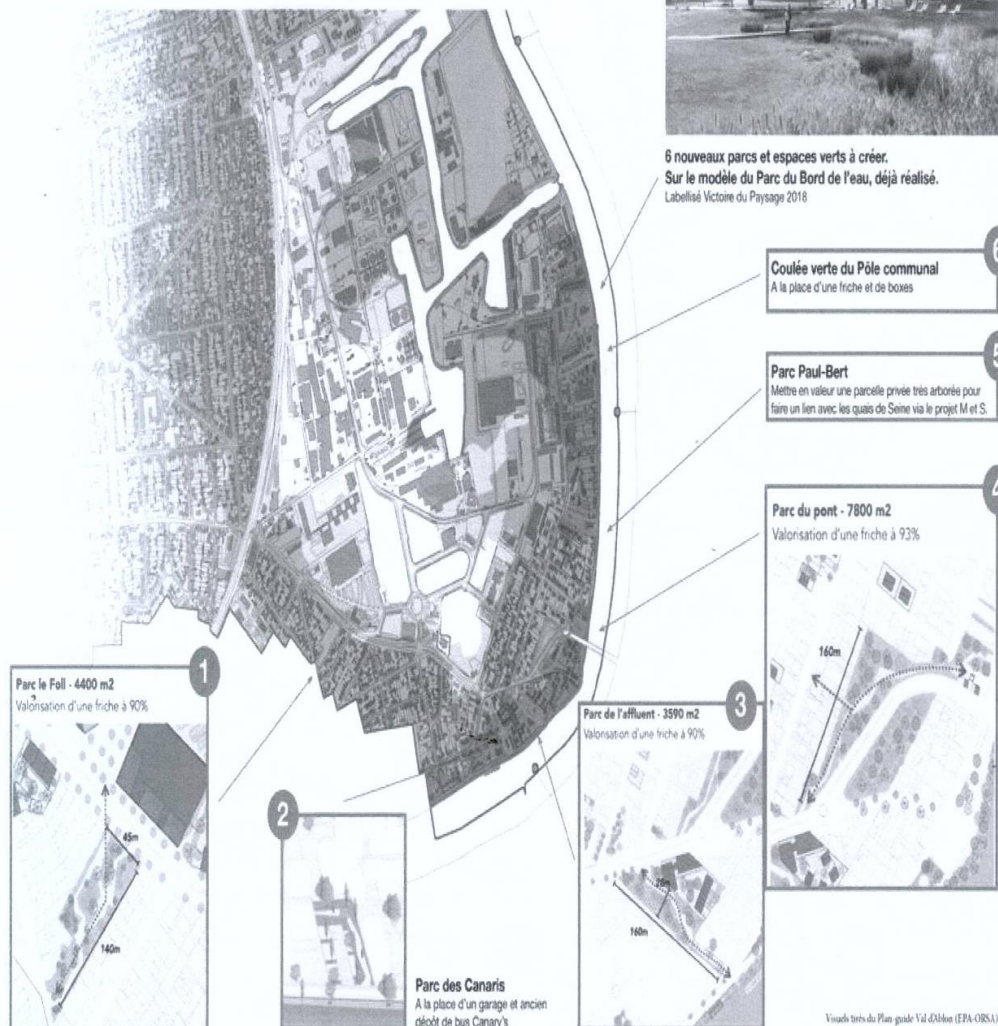
Le Syage est particulièrement attentif aux aménagements urbains prévus dans la zone sensible de la vallée de la Seine, comme pour tout le travail de désimperméabilisation de l'ANRU Paul Bert situé en zone Inondable de la Seine, ceci à la fois pour la gestion des épisodes pluvieux intenses mais aussi pour le ressuyage des eau de Seine en fin des inondation lorsque la crue a surversé par-dessus les murettes de berge de Seine comme en 2016 ou dans des proportions moins importantes comme en 2018.

Le ressuyage se fait à la fois par pompages des 4 postes anti-crue (2 sont gérés par le SyAGE et 2 sont gérés par le département) Le positionnement de nouveaux espaces paysager en zone inondable, que la commune à positionné dans ce projet de révision de PLU est donc très pertinente et **combine diverses fonctions** :

1. **Gestion des eaux pluviales par infiltration,**
2. **Ressuyage des eaux de crue en arrière des murettes en fin d'inondation**
3. **Amélioration de la biodiversité et de la nature en ville,**
4. **Aspects paysagers et récréatifs**



## CRÉATION D'UN RÉSEAU DE 6 PARCS AU BORD DE L'EAU (renaturation et résilience)



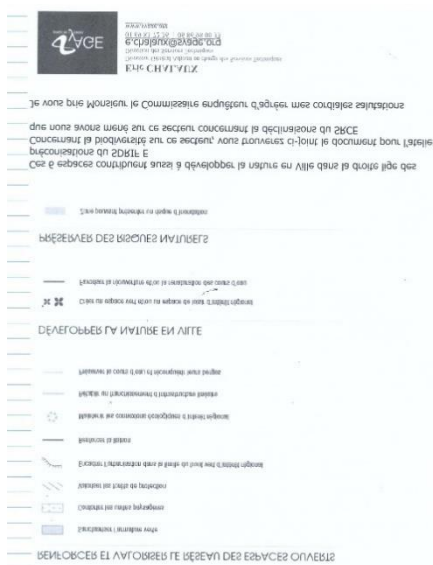
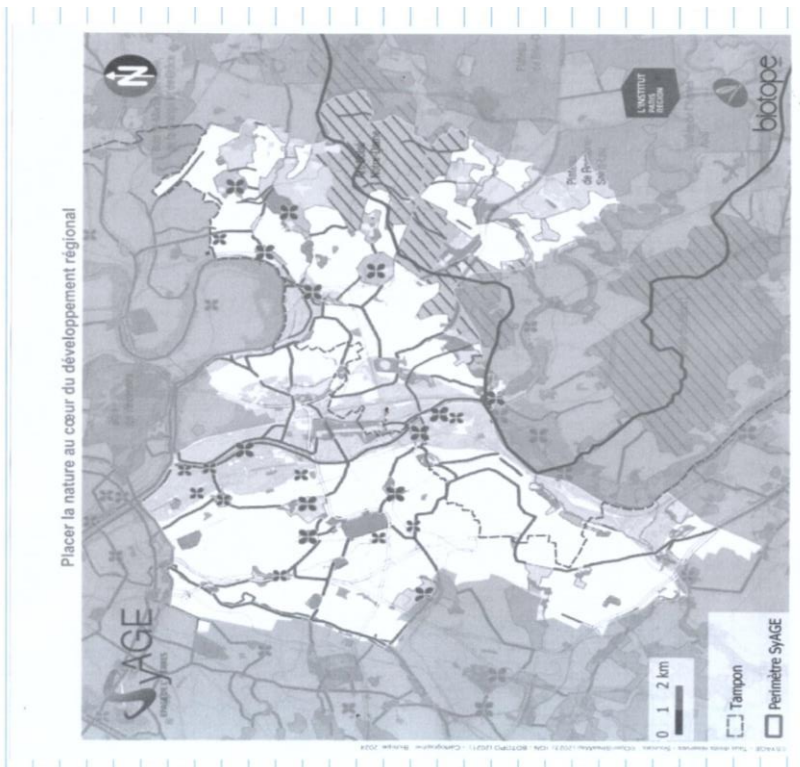
Le SyAGE favorise ce type de logique d'aménagement sur d'autres sites à la confluence avec la rivière Yerres pour améliorer la résilience comme le Parc de Crosne ou la restauration de la zone humide du Blandin.

Le SyAGE est consulté par l'ensemble des communes adhérentes aux compétences assainissement et eaux pluviales pour avis lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme délivrées sur le territoire dont Villeneuve-le-Roi, et nous veillons plus globalement à ce que la politique d'urbanisation de ses communes membres respecte notre objectif « Zéro rejet » de notre règlement « Eaux Pluviales » d'amélioration de la gestion alternative des eaux de pluie et de gestion des débordements des cours d'eau qui impactent fortement la gestion de l'assainissement.

Aussi, le PLU est-il un objet important à cet égard pour faciliter la libération d'espaces permettant l'infiltration. Notre syndicat souhaite insister sur l'importance de bien gérer l'occupation des sols en bord de Seine.



C'est la raison pour laquelle nous soutenons tous les projets réduisant l'imperméabilisation dans ces secteurs particulièrement sensibles au risque d'inondations. Toute création ou préservation d'espaces végétalisés, perméables et plus généralement en capacité d'absorber l'eau est donc fortement recommandée par le SYAGE, à l'instar de ce programme municipal de réalisation des 6 parcs résilients dans la zone des bords de Seine.



Réponse du maître d'ouvrage

Les règlements graphique et écrit du PLU s'inscrivent complètement dans les objectifs du SYAGE.

Appréciation du commissaire enquêteur

3.4 questions du commissaire enquêteur :

Compte tenu de l'ensemble des remarques et propositions faites par les PPA et compte tenu de l'ensemble des contributions du public et des sujets concernés, il n'a pas été jugé utile de formuler un questionnement supplémentaire du commissaire enquêteur

## **CHAPITRE 4**

**Examen du dossier d'enquête**

**et**

**Appréciations du commissaire enquêteur**

**sur le projet d'élaboration du PLU de Villeneuve-le-Roi**

#### 4. Examen du dossier d'enquête et Appréciations du commissaire enquêteur sur le projet d'élaboration du PLU de Villeneuve-le-Roi

##### 4.1 Préambule :

il faut noter que le PLU est l'expression des choix et des ambitions de la commune, qui, à l'occasion de cette élaboration entend ::

- Remailler le territoire et renouveler les zones d'habitat notamment par la création de nouveaux quartiers et la requalification des quartiers existants ;
- Permettre une urbanisation cohérente des secteurs d'habitat individuel, (dans un souci de préservation de la qualité architecturale et de l'environnement) ;
- Favoriser l'emploi au niveau local en contribuant au maintien des activités existantes et à leur redynamisation ;
- Améliorer la gestion des déplacements (meilleure desserte en transports en commun
- ,Renforcement des liaisons est-ouest, de l'accès aux gares et des circulations douces) ;
- Requalifier les équipements publics en fonction des besoins de la population.
- Classer certains secteurs en zone naturelle ;

##### 4.2 Cadre général dans lequel s'inscrit le projet :

Cette procédure d'élaboration du PLU est précisée supra au § 1.3.1

##### 4.3 Analyse des divers documents :

###### 4.3.1 Sur le Rapport de présentation du Projet , Pièce No 1 :du dossier

Il ambitionne de déterminer les enjeux et les besoins de la commune :

- ❖ en exposant le diagnostic à partir des données économiques ( sur la démographie et les besoins en logements) ;
- ❖ en analysant l'état initial ( du site et de l'environnement) ;
- ❖ en procédant à l'analyse de la consommation de l'espace ;
- ❖ en justifiant les choix retenus sur les grandes orientations ;
- ❖ en évaluant les incidences de ces orientations sur l'environnement.

Ce document de 243 pages, largement illustré, comporte ainsi 5 parties :

- Partie 1 ; Diagnostic :
  - 1 éléments de cadrage
  - 2 les données démographiques
  - 3 les données générales de l'habitat
  - 4 les équipements et services à la population
  - 5 les données socio-économiques
  - 6 circulations et déplacements
- Partie 2 : Etat initial de l'environnement :
  - 1 les ressources et milieux naturels
  - 2 les espaces paysagers et le patrimoine naturel
  - 3 l'analyse urbaine
  - 4 le patrimoine
  - 5 environnement, cadre de vie et gestion durable du territoire



- Partie 3 : Analyse de la consommation d'espace et potentiel de densification et de mutation :
- Partie 4 : les dispositions du projet :
  - 1 les choix retenus pour établir le PADD
  - 2 les Orientations d' Aménagements et de Programmation
  - 3 le règlement et la délimitation des zones
  - 4 dispositions spécifique
- Partie 5 : Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement et indicateurs de suivi

#### 4.3.2 Sur le Rapport de présentation du Projet , Pièce No 1bis :du dossier

Le Rapport de présentation du Projet , comporte une pièce 1bis de 148 pages contenant l'évaluation environnementale mais dont la pagination n'apparaît pas.

Il comporte 9 parties :,

- Partie 1 : résumé non technique ;
- Partie 2 : Méthodologie de l'évaluation environnementale
- Partie 3 : Enjeux et perspectives au fil de l'eau
- Partie 4 : Explication des choix retenus dans le PLU au regard des solutions de substitution et des objectifs de protection de l'environnement ;
- Partie 5 : Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU ;
- Partie 6 : Incidences de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement et mesures pour éviter, réduire, et compenser les effets négatifs pressentis ;
- Partie 7 : Evaluation des incidences NATURA 2000 ;
- Partie 8 : Articulation avec les documents supracommunaux ;
- Partie 9 : Critères et indicateurs.

#### 4.3.3 Sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable ( PADD)

Cette pièce 2 du dossier définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune ; ce projet vise l'horizon 2035..

Il « *définit les orientations générales en termes de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, mais également de protection des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques* »

Ses objectifs comportent 4 thèmes essentiels et une carte de synthèse :

- valoriser un cadre de vie ;
  - en préservant ;et valorisant les qualités urbaines
  - en optimisant les déplacements et les mobilités durables ;
  - en améliorant les équipements publics et répondant aux besoins des villeneuvois
  - en protégeant les patrimoines naturels et paysagers du territoire communal et en les mettant en valeur
- gérer les risques et les nuisances et développer durablement le territoire communal ;
  - en prenant en compte les risques (technologiques, mouvements de terrain, inondations)

- en prenant en compte les nuisances (sonores et celles liées à la nature des sols) ;
- en apportant une bonne information sur ces risques et nuisances
- rendre le territoire communal équilibré, solidaire attractif et dynamique ;
  - en maîtrisant l'urbanisation ;
  - en diversifiant l'habitat ;
  - en résorbant l'habitat insalubre ;
  - en encourageant le développement économique et la création d'emplois ;
  - en renforçant l'offre de soins.
- modérer la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
  - en limitant à l'horizon 2030 à 5% l'extension de l'espace communal urbanisé ;
  - en consommant 0,7 ha de milieux semi-naturels dans la création d'équipements sportifs ;
  - en préservant la forêt de l'Île Pierre-Fitte par la mise en œuvre d'un zonage N au PLU

La carte de synthèse avec une légende adaptée, permet de visualiser et localiser les centralités, la zone industrielle de la Carelle, les secteurs paysagers à renforcer, les extensions urbaines, les secteurs de développement de l'agriculture urbaine...

#### 4.3.4. Sur les Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP)

Cette pièce 3 du dossier comporte 2 OAP qui ont été intégrées à la présentation de la commune ( cf § 1.2.8.8 ).

- ❖ Par ailleurs, comme il est précisé au § 1.2.8.8 supra, le périmètre de l'OAP du Centre ville nécessite une modification mineure, tandis que l' OAP Thématique dite OAP Trame Verte et Bleue mérite quelques corrections d'erreurs matérielles se traduisant par des oublis et/ou le mauvais positionnement de certains éléments de patrimoines paysagers.

#### 4.3.5 Plans de zonage :

Le plan de zonage global au 1/5 000ème de mars 2024 assure une bonne représentation des diverses zones du PLU, avec une légende adaptée. Comme bien souvent, les noms des rues ne figurent pas ce que plusieurs visiteurs ont regretté. Il convient de reconnaître que l'échelle – déjà conséquente-ne le permet pas

Il en est fait une rédaction 4.2 déclinée

Ce plan de zonage a été intégré à la présentation de la commune ( cf § 1.3.5 )

#### 4.3.6 Sur le règlement proprement dit , pièce 5 du dossier

Il comporte 178 pages de Règlement proprement dit et 98 pages d'un Règlement décliné en Règlement RLPI ( Règlement Local de Publicité Intercommunal)

Le Règlement proprement dit comporte ( hors table des matières) 3 titres :

- Titre I : Dispositions générales ;
- Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines  
Elles concernent les zones UA, UB, UC, UD, UE, UF, et UG  
Ainsi que les zones UN et N

➤ Titre III : Emplacements réservés

Le Règlement RLPI, lui, comporte en 83 pages:

- Un sommaire précisant en préambule, le champ d'application, puis la délimitation des zones de publicité et des généralités sur les matériels ;
- La réglementation des publicités et des pré-enseignes
- La réglementation des enseignes
- La réglementation des dispositifs lumineux et numériques installés à l'intérieur des vitrines  
Et en 15 pages annexes
- Un lexique, avec rappel de la réglementation nationale de la publicité ( synthèse de la Réglementation Nationale de la Publicité extérieure et des enseignes)

Ces textes sont utilement complétés d'illustrations, cartes, photos et tableaux divers.

Il s'y ajoute des Annexes comportant :

- Des plans en couleurs des Règlement de Publicité des communes composantes du RLPI, malheureusement pas clairement identifiées ( sinon par un positionnement symbolique sur un minuscule hors plan gris du territoire du RLPI).
- Des arrêtés municipaux avec divers plans des communes concernées, par ordre alphabétique (Arcueil, Athis Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry sur Seine, Juvisy, Le Kremlin Bicêtre, L'Hay-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille- Poste, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, **Villeneuve-le-Roi**, Villeneuve sur Seine -Saint-Georges, Viry Chatillon, Vitry
- Un Plan de zonage RLPI dédié pour Grand-Orly-Seine-Bièvre.
- L'arrêté du 3 janvier 2002, du Préfet du Val-de-Marne relatif au classement sonore du réseau routier national et autoroutier dans certaines communes du Val-de-Marne, avec un plan hors texte du schéma de repérage

#### 4.3.7 sur les annexes

Les listes des 31 annexes sont énumérées au §1.6 la composition du dossier de PLU ((supra) et détaillées dans « Annexes du PLU », sans numéro de pièce et sans pagination continue. Accompagnées des divers arrêtés au fil de l'eau, elles sont déclinées en :

- 14 SUP ( Servitudes d'Utilité Publique) , annexes 1 à 13 et annexe 29 ( site Facom)
- 1 annexe sanitaire dédoublée ( annexe 14.1 pour le SyAGE et annexe 14.2 pour le service départemental de l'Assainissement-DSEA ;
- 16 annexes dites « à titre informatif » ( certaines étant différenciées).

L'ensemble représente environ 325 pages et 5 formats A 3 en hors texte.

#### 4.4 Sur les textes dits supérieurs

Le PLU doit respecter un rapport de compatibilité avec les dispositions et les orientations de documents supracommunaux , dits supérieurs; le projet présenté entend bien les respecter.

- Le Plan d'Exposition au Bruit

- Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé le 27 décembre 2013.
- Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Île-de-France (P.D.U.I.D.F.), approuvé le 19 décembre 2014, qui, définit les principes permettant d'organiser les déplacements de personnes, de transport des marchandises, la circulation, le stationnement.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine-Normandie (S.D.A.G.E), arrêté par le préfet le 1er décembre 2015 et publié au J.O du 20/12/2015.
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air, et de l'Energie (SRCAE), approuvé le 23 novembre 2012 et arrêté par le préfet de région le 14 décembre 2012.

Le PLU doit par ailleurs prendre en compte :

- les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), approuvé le 21 octobre 2013
- l'Opération d'Intérêt National Orly-Rungis / Seine-Amont (O.I.N), créée par décret du 10 mai 2007, qui concerne 12 communes du Val-de-Marne dont Villeneuve-le-Roi. L'O.I.N a pour ambition de valoriser pleinement les atouts de ce territoire et d'en faire l'un des grands pôles d'attractivité de l'Île-de-France.

( l'O.I.N devrait contribuer à la création de 3 000 nouveaux logements/an et à l'accueil de 1 000 emplois/an sur l'ensemble du périmètre).

Mais aussi divers schémas départementaux :

- Le Schéma Départemental d'Aménagement (S.D.A) Val de Marne Objectif 2020, adopté le 24 avril 2006 par l'assemblée départementale, qui définit 6 grands défis à l'horizon 2020 sur l'ensemble du département :
  1. Répondre au besoin d'épanouissement dans un territoire de solidarité.
  2. Assurer le droit au logement partout dans le Val de Marne.
  3. Ouvrir de nouvelles perspectives pour un développement économique au service de l'emploi.
  4. Valoriser la diversité et les équilibres des espaces urbains et naturels du Val de Marne.
  5. Développer les transports, décroïsonner le territoire et renforcer son ouverture vers l'Île-de-France et vers le monde.



## 6. Réussir le renouveau des pôles d'Orly-Rungis et de Seine-Amont pour le développement du sud-est Francilien.

- Le Plan de Déplacement du Val-de-Marne. Faciliter l'usage des transports collectifs, diminuer le trafic automobile, encourager les circulations douces et transporter les marchandises par voie fluviale et ferrée, tels sont les objectifs du Plan de Déplacements du Val-de-Marne que le Conseil départemental a élaboré.
- Le Schéma Départemental des Itinéraires Cyclables du Val-de-Marne, adopté en 2002, affirme clairement sa volonté de donner au vélo une place significative dans le développement de la mobilité des Val-de-Marnais.
- Le Schéma de Développement Commercial du Val-de-Marne, ( décret du 20 novembre 2002).

### 4.5 sur la concertation et les PPA :

La consultation des PPA a donné lieu à des avis formulés dans les délais , repris au chapitre 3.

### 4.6 Les thématiques diverses :

#### 4.6.1 Les espaces paysagers et le patrimoine naturel ::

Ils sont largement développés dans le dossier, et diverses observations on relayé le thème des espaces verts en exprimant le souhait de les voir être conservés quand ils existent et/ou se développer.

#### 4.6.2 sur les risques divers

Ils sont repris et décrits dans le Rapport de présentation

Il s'agit principalement :

- du risque Inondation ( PPRI) :
- des Risques technologiques ( PPRT)

#### 4.6.2.1 Le risque inondation :

Il s'agit du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Marne et de la Seine dans le département du Val-de-Marne qui avait été approuvé par arrêté préfectoral du 12 novembre 2007 Pour autant , celui en vigueur résulte de l'arrêté préfectoral du 7 décembre 2023.

Le zonage du PPRI concerne globalement la partie est de la commune, avec une majorité de zones d'habitats (zones d'habitats individuel (UE), collectif (UB), à dominante collective (UG)) et d'activités (UF).

Le PLU projeté se réfère à un PPRI définissant 5 zones qui apparaissent sur la légende accolée au plan ci-dessous.



( La zone rouge figure en liseré rouge)

#### 4.6.2.2 Le Plan de Prévention des Risques Technologiques

Un Plan de Prévention des Risques Technologiques a été approuvé en date du 20 juillet 2016.

Conformément à l'article L. 515-16 du code de l'environnement, le PPRT délimite, à l'intérieur du périmètre d'exposition aux risques, plusieurs types de zones et secteurs réglementés.

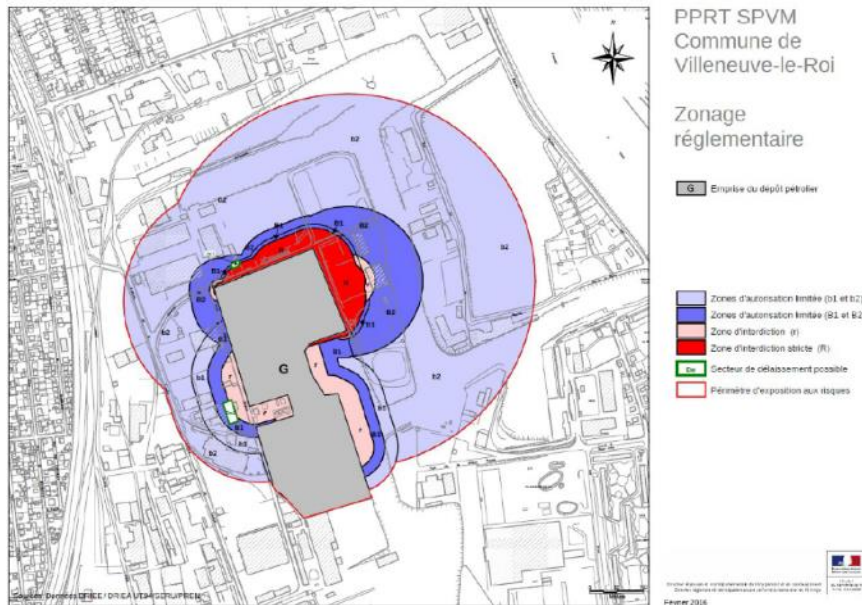
Cinq zones de réglementation différente sont définies en fonction du type de risques, de leur gravité, de leur probabilité, de leur cinétique et des enjeux en présence :

Zone Rouge foncé (R) d'interdiction stricte

Zone rouge clair (r) d'interdiction

Zone Bleu foncé (B) d'autorisation sous réserve

Zone bleu clair (b) d'autorisation



#### 4.6.2.3 autres risques divers

- Traversée du territoire par plusieurs sections de canalisations de transport de gaz (servitude I3).

Par arrêté préfectoral n°99 DAI 1 CV 070 du 19/04/1999 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, plusieurs tronçons d'infrastructures terrestres ont été identifiés sur le territoire communal.

- Le risque sismique à Villeneuve-le-Roi

Le territoire de Villeneuve-le-Roi est situé en zone de sismicité 1, où le risque est très faible

- Les risques d'instabilité des sols

:Ils sont liés aux couches marneuses et argileuses du sous sol de la commune ; le gonflement et la rétractation des couches en fonction de la quantité d'eau qu'elles contiennent peuvent entraîner des désordres importants sur les constructions Sur l'ensemble de la commune, le risque est en général faible ( excepté les secteurs du Plateau et de la Grusie et du Haut Pays).

#### 4.7 Avantages et inconvénients du PLU Présenté

Comme il a été précisé dans la présentation le PLU de la commune a été annulé en décembre 2020 et c'est le RNU qui a régi la commune depuis cette date

S'agissant d'une élaboration de PLU il n'est pas possible de faire un comparatif avec une version précédente sinon avec le RNU

Les « inconvénients » ne peuvent être compris que comme les libertés que présentait le RNU par rapport aux contraintes définies notamment par le règlement d'un PLU.

Avantages du RNU par rapport au PLU	Avantages du PLU
<p>:d'une manière générale beaucoup de « libertés »</p> <p>Le RNU ne définit pas de secteurs sur la commune'</p> <p>Le RNU ne fixe que des règles de base</p> <p>Les règles de construction sont les mêmes sur tout le territoire de la commune ; Les règles d'implantation sont identiques quel que soit le secteur du projet</p> <p>Le RNU n'impose aucune règle de hauteur chiffrée, ni d'aspect obligatoire des constructions ni de matériaux et ne peut donc être opposé aux demandes d'autorisation d'urbanisme</p> <p>les clôtures sont soumises au code civil, lequel autorise jusqu'à 2,50 mètres de hauteur (commune de moins de 50 000 habitants, 3,20 mètres pour les communes de plus de 50 000 habitants), aucun élément sur la composition de ces édifices.</p> <p>aucune valeur chiffrée d'emprise au sol ni de pleine terre</p> <p>Le RNU n'évolue pas</p>	<p>Mise en œuvre de contraintes nécessaires</p> <p>Il définit des zones</p> <p>Le règlement examine toutes les bases</p> <p>Les règles d'implantation des constructions sont différenciées selon les zones</p> <p>Ces règles sont différenciées selon les zones</p> <p>Ces règles sont différenciées selon les zones du PLU, ainsi que les natures des éléments de ces murs ou clôtures.</p> <p>Le PLU pourra évoluer en même temps que la vie de la commune, par le biais de modification(s) ou de révision(s).</p>



## **DOCUMENT 2**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE**  
**du commissaire enquêteur**  
**sur l'enquête publique relative à**  
**l'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi**

## CONCLUSIONS et AVIS MOTIVE du COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de cette enquête qui a duré 31 jours consécutifs du lundi 19 août au mercredi 18 septembre 2024 inclus, et des observations recueillies, j'observe :

- au plan du formalisme et du déroulement de l'enquête:
  - Que la large participation du public, témoigne d'une publicité qui a été globalement bien faite ;
  - Que la publicité par affichage a été réalisée dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux administratifs
  - Que cette publicité a pu être vérifiée tant lors des permanences qu'aux jours correspondant à la durée de l'enquête ;
  - Que les publicités ont été faites dans deux publications de Seine et Marne 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans ces mêmes journaux dans les huit premiers jours de l'enquête ;
  - Qu'un Certificat d'affichage initial du 13 août 2024 du Maire et un certificat d'affichage de fin d'enquête au 18 septembre 2024 sont bien joints au dossier ;
  - Que le dossier relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, au rez de chaussée du Centre administratif **de la** commune; au service urbanisme ;
  - Que la procédure de cette enquête publique a été complète et régulière et a permis au public de s'informer et de s'exprimer correctement ;
  - Que les 3 permanences prévues ont bien été tenues par le commissaire enquêteur au lieu, jours et horaires prévus, et permis de recevoir tous ceux qui ont souhaité le rencontrer et porter toutes les observations qu'ils ont voulu faire valoir, dans les registres papier successifs mis à leur disposition; et sans aucun incident à relater qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête ;
  - Qu'il a été possible d'adresser un courrier à l'attention du commissaire enquêteur, en mairie lequel a été joint au registre correspondant à son arrivée et souvent confirmé par une observation directe ou un courrier électronique également joint aux registres et collés à leur demande , page par page ce qui a été fait tout au long de l'enquête et notamment lors de son dernier jour au fur et à mesure des arrivées de ces courriels

- Qu'il était possible d'adresser un courriel sur **le site** :  
[enquetepubliqueplu@ville-villeneuve-le-roi.fr](mailto:enquetepubliqueplu@ville-villeneuve-le-roi.fr)
- Que la majorité des avis reçus des habitants se traduisent par des avis souvent très développés, très précis, accompagnés de photos ou extraits en rappel de textes réglementaires et assortis de remarques ou propositions à prendre en compte
- 
- Que le Maître d'ouvrage a largement respecté le souhait du commissaire enquêteur d'obtenir, face à des exposés longs et différenciés, des réponses séquencées ;
- Que tous les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont bien été respectés ;
- Que d'une manière générale, ce projet respecte les dispositions réglementaires du Code de l' Environnement et du Code de l'Urbanisme et que, les principales obligations au regard des différents textes en vigueur ont été respectées, y compris celles découlant implicitement de textes supracommunaux ou dits supérieurs,
- Au plan environnemental :

Que sur le plan environnemental, le projet est positif, en ce qu'il vise à protéger le cadre de vie des habitants

- ✚ En modérant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ✚ en intégrant un traitement environnemental et paysager de qualité des espaces non bâtis ou autour de ceux ci , avec une volonté certaine de les compléter notamment , par une réappropriation des bords de Seine avec des pénétrantes sur l'est de la commune ;
- au niveau du cas particulier de la zone industrielle « La Carelle »
  - ✚ que ce secteur a fait l'objet de plusieurs observations - souvent très étayées - dans lesquelles les représentants des activités existantes ont exprimé leurs craintes quant à leur maintien sur le site ;
  - ✚ que ce secteur est classé en zone UF du PLU présenté avec des sous secteurs UFa , UFb et UFc dont le règlement associé liste les occupations et utilisations du sol interdites et celles autorisées sous conditions ;
  - ✚ que les conditions concernent essentiellement l'impact sur l'environnement , notamment lorsqu'il s'agit d'extensions ou de modifications;

J'observe enfin dans ce projet d'élaboration de PLU :

- qu'il était bien nécessaire de sortir du « régime » de RNU
- qu'il sera bien nécessaire de modifier deux OAP : l'OAP No1 Secteur du Centre Ville pour une modification mineure de son périmètre, et l' OAP Thématique dite OAP Trame Verte et Bleue pour corriger des erreurs matérielles qui se traduisent par des



oublis et/ou un mauvais positionnement de certains éléments de patrimoines paysagers ;

- qu'il était bien nécessaire de réaliser les équipements publics prévus sur l'emplacement réservé n°5;
- qu'il était bien nécessaire, par ailleurs, de mettre à jour les annexes du PLU.

Enfin je constate :

- que **ce projet de PLU présente bien un intérêt général** et un atout pour que la commune de Villeneuve-le-Roi puisse poursuivre son légitime développement,

Qu'ainsi, prenant acte :

- du bon déroulement de cette enquête,
- de la régularité du dossier présenté au public,
- du bon déroulement de la procédure,
- des observations exprimées par les intervenants tant au cours des permanences que par courriels ou courriers,
- des réponses formulées par le Maître d'ouvrage dans son Mémoire en réponse, et tenant compte de l'ensemble des appréciations portées sous chacun des avis ou réponses,

Je formule mes recommandations et ma réserve dans mon avis motivé ci-après

## RECOMMANDATIONS

### **J'assortis mon avis sur le Projet de modification du PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi des 4 recommandations suivantes :**

Les recommandations correspondent à des préconisations que le commissaire enquêteur souhaite être prises en considération, sans revêtir un caractère comminatoire.

#### **RECOMMANDATION 1:**

Que le, le Maître d'ouvrage , avant l' approbation du PLU intégrera bien les corrections ponctuelles retenues et, autant que faire se peut, toutes les remarques et propositions faites par les PPA ou les particuliers, qu'il s'est engagé à respecter dans son mémoire en réponse,

#### **RECOMMANDATION 2:**

Que le périmètre de l'OAP No1 Secteur du Centre Ville sera bien légèrement retouché afin d'intégrer 3 parcelles oubliées par erreur matérielle

**RECOMMANDATION 3:**

Que l'OAP Thématique dite OAP Trame Verte et Bleue sera bien corrigée des erreurs matérielles apparues qui se traduisent par des oublis et/ou un mauvais positionnement de certains éléments de patrimoines paysagers ;

**RECOMMANDATION 4:**

Concernant le secteur de la Carelle et les entreprises existantes leur développement peut nécessiter des améliorations ou évolutions. Les interdictions qui pourraient les concerner devraient faire l'objet d'une revisite bienveillante – notamment du règlement de la zone UF et celui des sous secteurs UFa, UFb et UFc - pour celles se révélant essentielles et justifiées.

Et d'une réserve :

**RESERVE UNIQUE :**

Permettre aux Sociétés et entreprises diverses exerçant sur le secteur de la Carelle (zone industrielle ) de poursuivre leurs activités, notamment celles qui en ont largement formulé la demande en cours d'enquête : VEOLIA/TAIS, PAPREC, MRVM, OCELIAN et la Société des Pétroles du Val de Marne (laquelle revêt par ailleurs un intérêt stratégique).

**Je donne un AVIS FAVORABLE -avec la réserve exprimée- sur le Projet  
d'élaboration du PLU de la commune de Villeneuve-le-Roi**

**Le Commissaire enquêteur,  
Jacky HAZAN**

**Fait et clos à Nogent sur Marne le  
19 octobre 2024**

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'J' followed by a surname that appears to be 'Fol'. The signature is written on a light blue rectangular background.

