

**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 19 OCTOBRE 2024



# 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 la grande trame verte 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





**Jacky HAZAN**  
2 Rue de Fontenay  
94130, Nogent-sur-Marne  
Commissaire enquêteur désigné par  
le Tribunal administratif de Melun  
par décision du 10 juin 2024,  
dossier E22000100R/77

**Monsieur le Maire**  
de la commune de Villeneuve-le-Roi  
Mairie de Villeneuve-le-Roi  
Place de la Vieille Eglise  
94290 Villeneuve-le-Roi

## **ENQUETE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE**

du lundi 19 août au mercredi 18 septembre 2024 inclus

**Ayant pour objet l'élaboration du PLU**

**de la commune de Villeneuve-le-Roi (Val de Marne)**

✍️

## **PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**

**Des observations ou avis émis  
par la MRAe, les Personnes Publiques Associées, le public  
et le commissaire enquêteur**

document remis en mains propres à Monsieur le Maire de Villeneuve-le-Roi le 26  
septembre 2024



L'enquête Ayant pour objet :

Le projet d'élaboration du PLU de la commune de **Villeneuve-le-Roi** (val-de-Marne) pour lequel j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Tribunal administratif de Melun, le 10 juin 2024

s'est tenue du lundi 19 août au mercredi 18 septembre 2024 inclus soit pendant 31 jours consécutifs, au Centre administratif de Villeneuve-le-Roi Elle s'est achevée le mercredi 18 septembre 2024

J'ai clos les sept registres papier de cette enquête, qui comportent 64 observations (écrites ou dactylographiées **dont courriels** collés, et deux courriers recommandés avec AR

Conformément aux dispositions de l'article R.123-18-2<sup>ème</sup>alinéa du code de l'environnement, confirmé par l'arrêté N) A2024-927 du 24 juin 2024 de « Grand Orly Seine Bièvre »

je vous communique ci-joint, sous la forme d'un Procès-verbal de synthèse, avec l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Île-de-France, des observations écrites des Personnes Publiques Associées consultées, et des 64 observations du public telles que je les ai dépouillés puis analysés,

Je vous invite à produire dans un délai de quinze jours vos observations éventuelles, sous forme d'un mémoire en réponse.

Je vous prie de bien vouloir agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Etabli en double exemplaire :

à Nogent-sur-Marne, le jeudi 28 septembre 2024

Pour Villeneuve-le-Roi  
( Val-de-Marne )



Le commissaire enquêteur  
Jacky HAZAN

Article R123-18

- Modifié par [Décret n°2017-626 du 25 avril 2017 - art. 4](#)

A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.

Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.



## **CHAPITRE 3**

### **Analyse des observations et avis recueillis formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) le public et le commissaire enquêteur**

#### **MEMOIRE EN REponse DU MAITRE D'OUVRAGE**

## **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 (et 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 le 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 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 (bleu) les reprises partielles des réponses du MO, utilisées dans les appréciations du commissaire enquêteur.*

### **3.1 Avis des PPA**

#### **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.

A)- 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

Réponse du maître d'ouvrage

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

Appréciation du commissaire enquêteur

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 ».

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

- de justifier « pourquoi l'espace vert au sud-ouest des darses n'a pas été repris dans le plan de zonage » ;

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

- 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 » ;

Réponse du maître d'ouvrage

Cette description sera réalisée dans le rapport de présentation.

Appréciation du commissaire enquêteur

- justifier comment les règles du PLU relatives au coefficient de pleine terre permettront de répondre aux objectifs du SCOT » (page2/18).

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

- 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 ? (page 2/18) ;

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.

A1- réponses du Maître d'ouvrage

Les réponses sont détaillées par remarques ci-dessus.

A2- Appréciations du commissaire enquêteur

B)-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	$111 = 1670/15$ $111 = 1670 / (2035- 2020)$
	Point Mort 2020-2035	1341	89	$89 = 1341/15$
	Total construction logements	3011	176	$201 = 3011/15$
Scénario 2 croissance	Construction de logements liés à la croissance démographique 2020-2035	1028	61	$69 = 1028/15$
	Point Mort 2020-2035	678	52	$45 = 678/15$
	Total construction logements	1706	113	$114 = 1706/15$
Scénario 3 croissance	Construction de logements liés à la croissance démographique 2020-2035	642	43	$43 = 642/15$
	Point Mort 2020-2035	120	20	$8 = 120/15$
	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 abordées 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.

#### B1- réponses du Maître d'ouvrage

Les mentions sur la relocalisation du site SEVESO seront rectifiées le cas échéant.

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.

#### B2 - Appréciations du commissaire enquêteur

#### C)- 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* ».

## C1- 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.

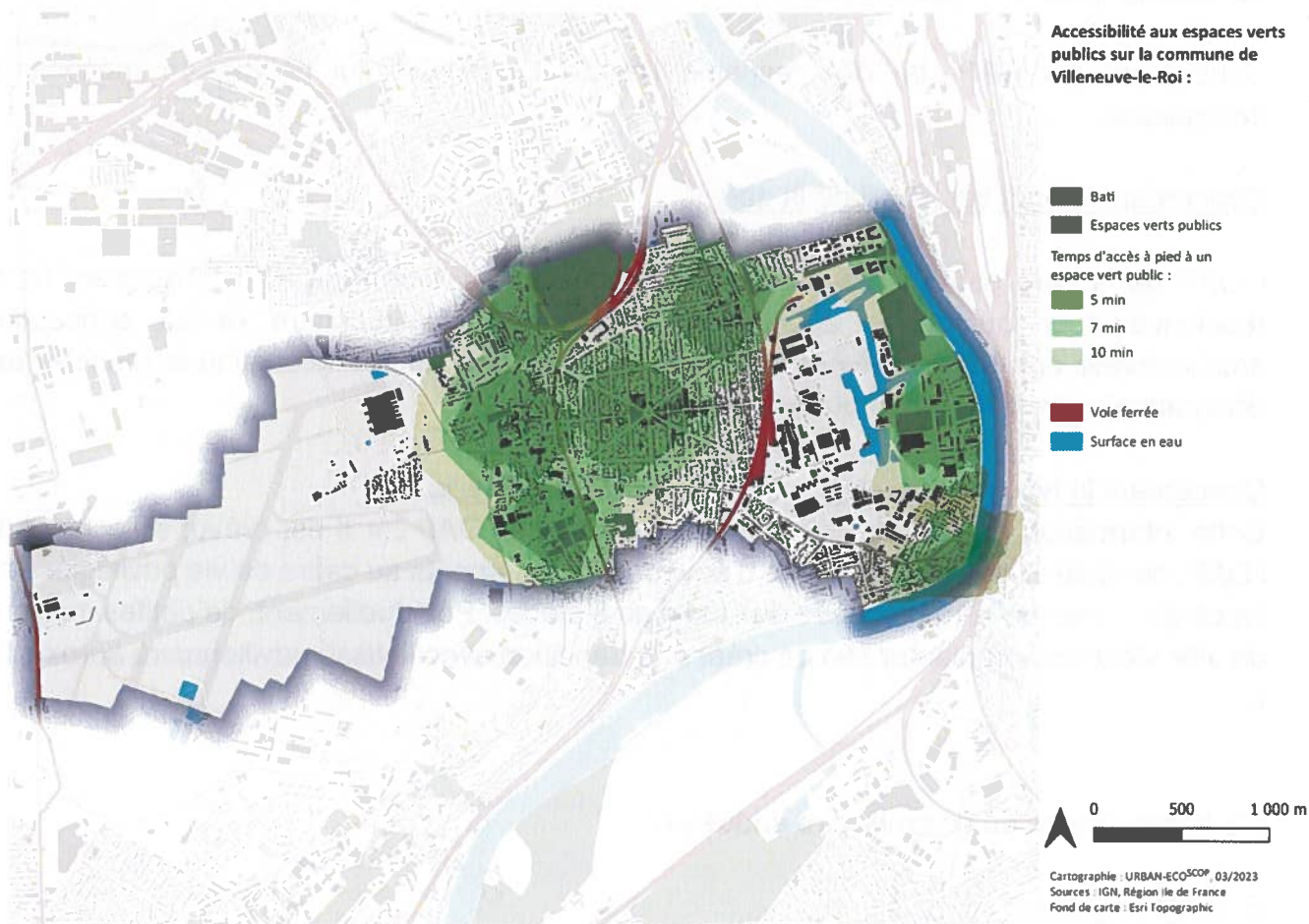
La Ville a également agi pour permettre la réalisation d'écrans antibruit visant à résorber les points noirs bruit identifiés le long des voies ferrées.

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 350 000 m<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.





## D 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 ?

### D1 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 bâtementaire 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 maisons de ville viennent s'implanter afin de créer une transition avec le tissu pavillonnaire à proximité ».

### D2 Appréciations du commissaire enquêteur

#### E 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)

## F sur les annexes

G Eléments 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

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

### **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.

Réponse du maitre d'ouvrage

Ces observations seront prises en compte.

Appréciation du commissaire enquêteur

### **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 convient 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



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

Le SEDIF rappelle que

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 ~~8~~ 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

### **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...).

Appréciation du commissaire enquêteur

### **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

##### **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 Réglementation 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

### 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

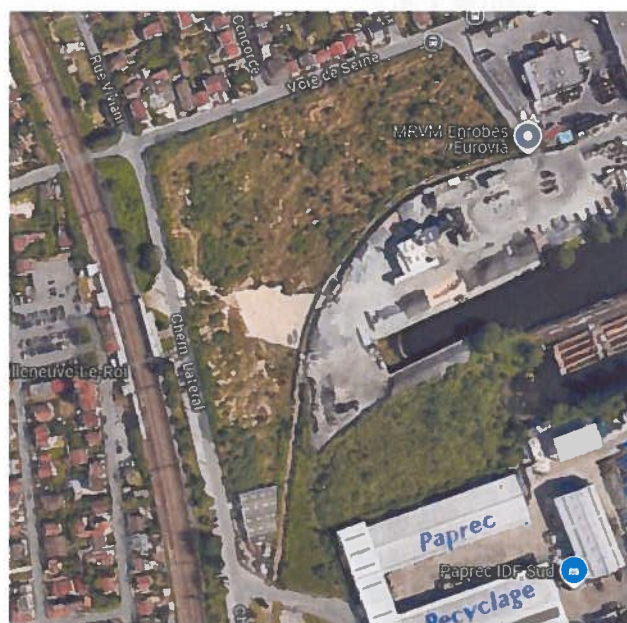
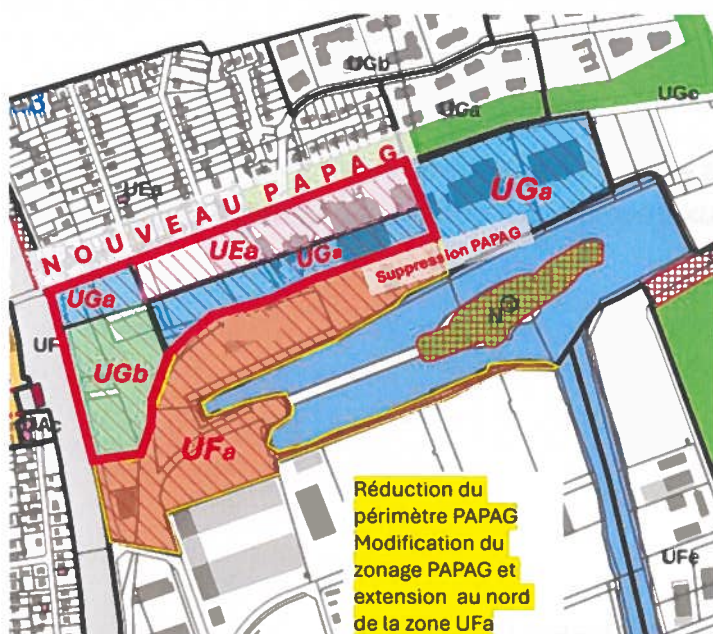
le secteur de la Carelle, qui mérite, d'après nous, une attention particulière vu la présence de grandes entreprises qui assurent 40 % de l'emploi communal (3 000 emplois, 330 entreprises), sachant qu'une grande partie des salariés de ces entreprises résident sur Villeneuve-le-Roi.

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

### **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

### **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

#### **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

### **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 commerçante 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

### **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

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

LEGENDE		Emplacements réservés	
	Zone de destination		Les numéros renvoient à la liste des emplacements réservés
	Zone de limitation du zonage	Éléments Patrimoniaux (Art. L.151-19)	
	Zone de limitation de hauteur		édifices remarquables
	Zone de limitation de densité		édifices intéressants
	Zone de limitation de surface		édifices repérés comme comportant au moins un élément intéressant
	Zone de limitation de volume		Murs à conserver
	Zone de limitation de hauteur et de superficie (ZAH)		Châssis à conserver
	Agencement d'espaces à préserver (Art. L.151-23 du code de l'urbanisme)		
	Zone d'implantation des bâtiments à caractère agricole (ZABCA)		

Date : Mars 2024

Échelle : 1 / 2500<sup>e</sup>



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.**

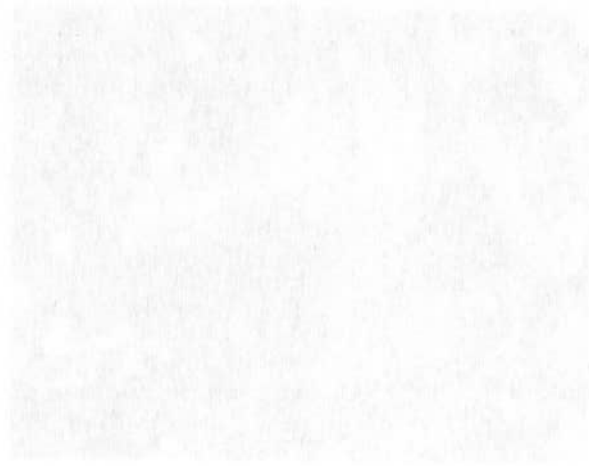
Il suffit pour s'en convaincre, de prendre connaissance de photographie vue du ciel des lieux :



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'un 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 défrichement »** (Pièce n°3).

La DRIAAF a donc clairement indiqué qu'aucune autorisation préalable au défrichement 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> Sen t

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.

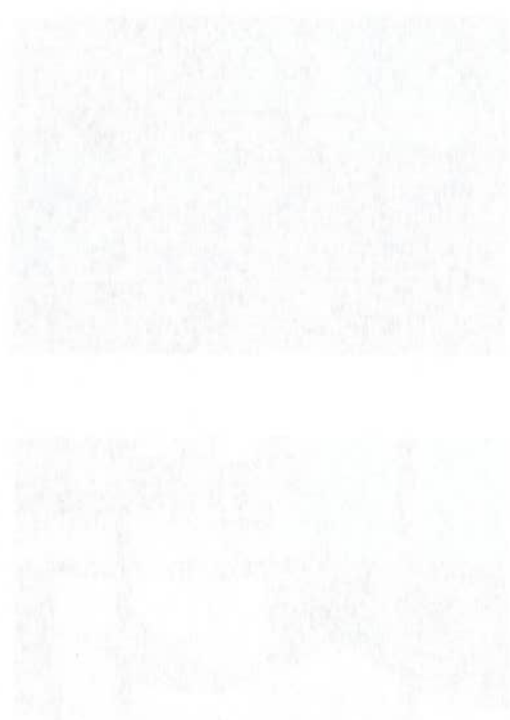
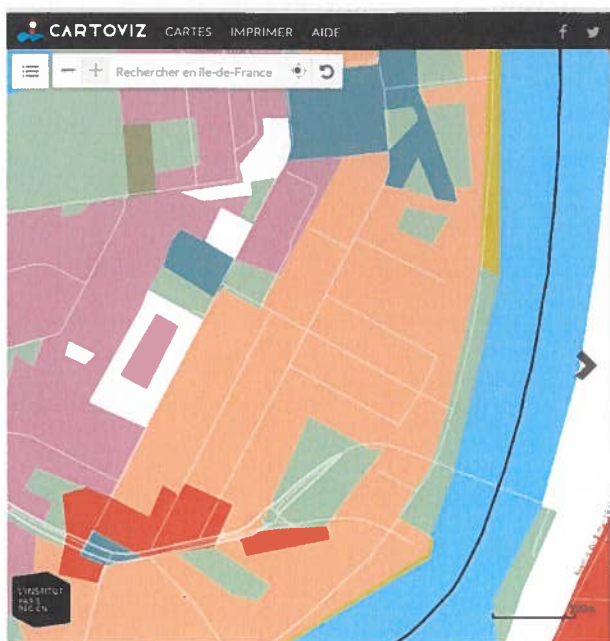
A partir de cet objectif, la commune a bâti un schéma Directeur « Nature en ville » ou « plan vert » adopté par le Conseil Municipal du 9 juin 2023 et intégré au PLU. Celui-ci prévoit un programme de création de 6 projets de parcs publics résilients en bord de Seine incluant le 40 Paul-Bert, situé en 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.**





Appréciation du commissaire enquêteur

**Réponse du la mau**

**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

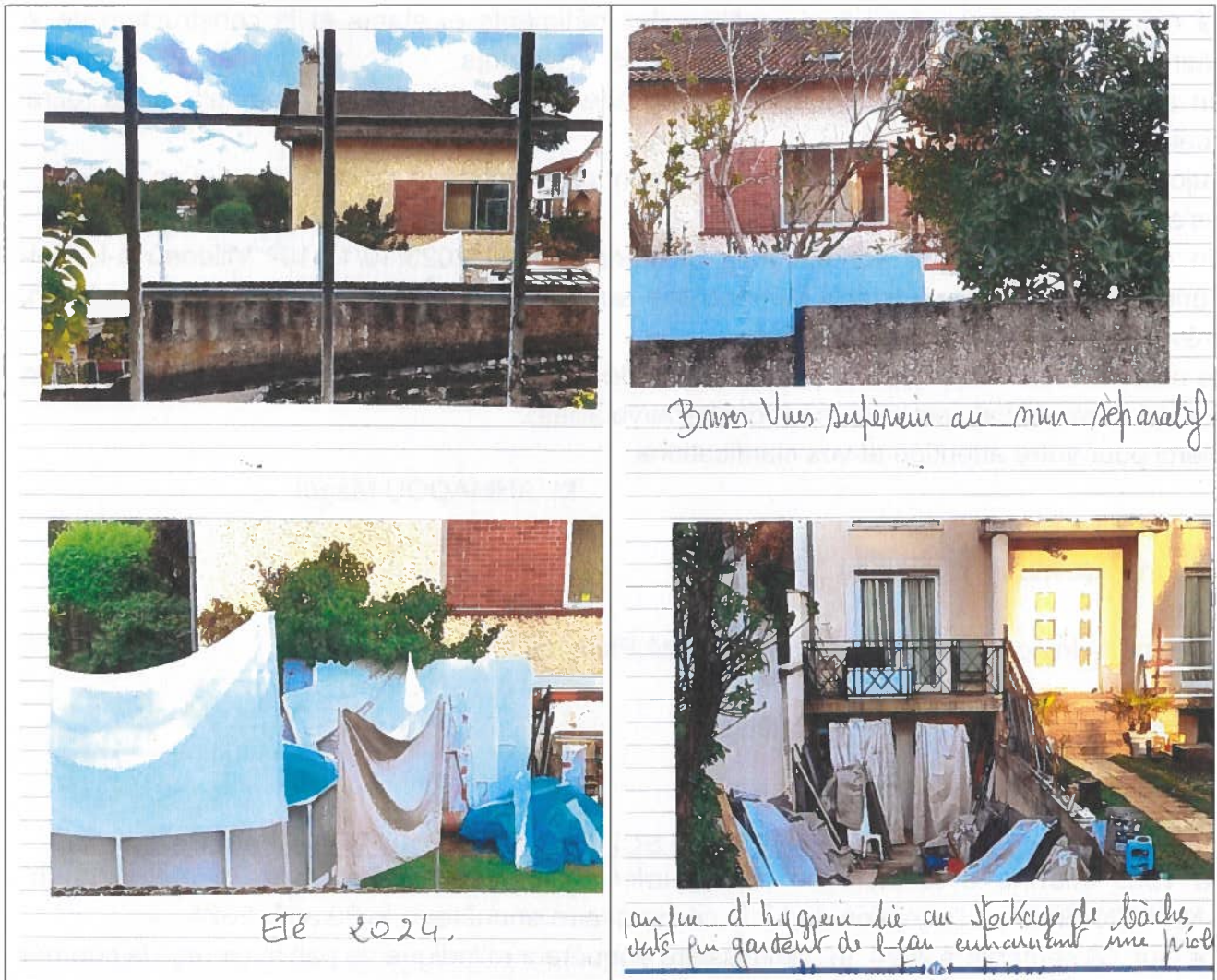


*Ete dolo. (Vue fenêtre cuisine)*



Et' lod3.





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

### **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 Grusie 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

### **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 quant 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 ont 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 Paris et 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

### **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 enquêteur

### **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 situés 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



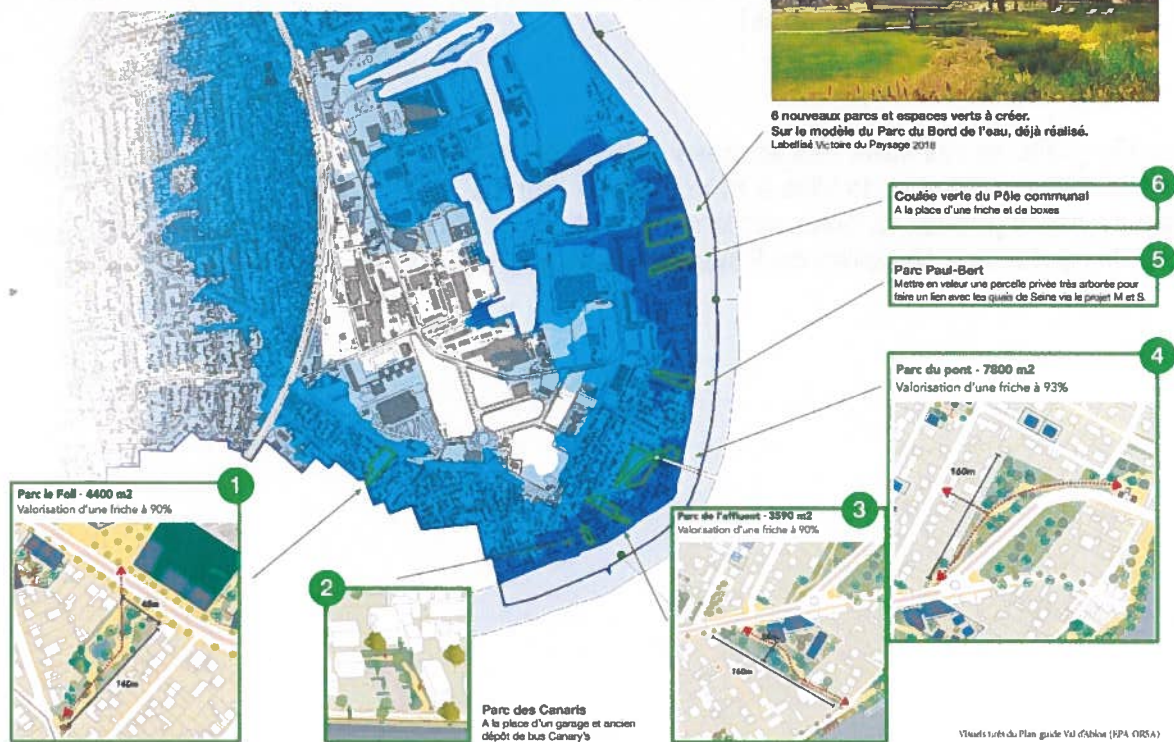
préservation des espaces paysagers ou végétalisés déjà identifiés ou d'en créer de nouveaux par une forte désimperméabilisation d'ouvrages qui accentuent aujourd'hui le ruissellement. Ces parcs auront vocation à créer des liaisons douces entre les quais de Seine et l'arrière de ces quartiers souvent 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 Bouysson). Une partie de ces derniers ont ainsi été déjà acquis par la Ville pour y créer une zone végétalisée tandis que l'autre partie 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)





LEGENDE

- Principe de couloir vert / corridor écologique / franchissement doux et corridor écologique
- ..... Particules d'arbres linéaires / forêts urbaines
- > Vegetalisation en bord de rue
- Mobilier végétal / végétation des aielles d'aires
- Espace public des infrastructures et végétalisés
- Voie d'aménagement linéaire, végétalisées et sépiennes
- Projets de zones / refuge (sol vente / partenariat LPO)
- Valorisation paysagère des arbres de ville
- Projets de parcs ou espaces verts existants
- Projets d'extension (Espace naturel sensible)
- Projets d'espaces sportifs ou de loisirs
- Projets d'initiative naturelle ou agricole

SCHÉMA DIRECTEUR  
«NATURE EN VILLE»  
LE PLAN VERT COMMUNAL



Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU prend bien en compte cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur



**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>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>42, rue de Lisbonne 75008 Paris Tél : +33 (0)1 42 90 98 01</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>
<p>69, rue Saint-Ferréol 13006 Marseille Tél : +33 (0)4 84 69 47 99</p>	
<p>6, quai Kléber 67000 Strasbourg Tél : +33 (0)3 67 10 32 18</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

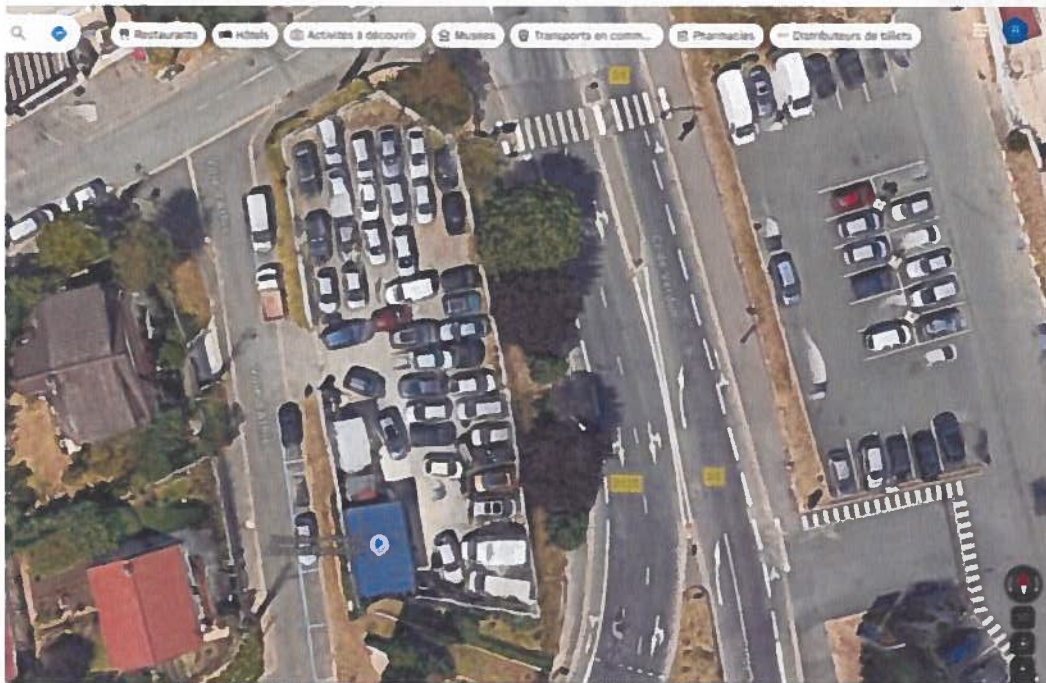
I.- EXPOSE DES FAITS .....	2
II.- DISCUSSION.....	9
II.1. Sur l'insuffisance du rapport de présentation et l'absence de justification des choix .	9
II.1.1. Sur l'insuffisance de l'analyse concernant les nuisances sonores et la qualité de l'air .....	10

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 :

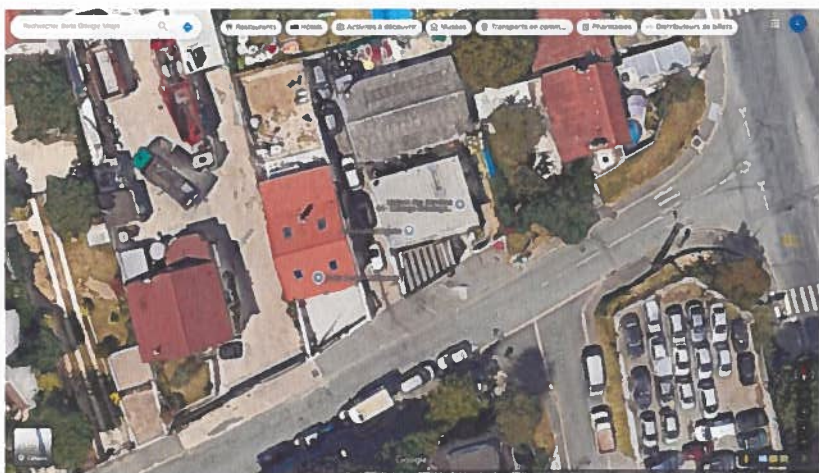








Monsieur Abdelaziz SAGHIR, gérant de la SCI LA DOUANE est propriétaire de la parcelle cadastrée section AB n°12, sise 6 rue Charles Nungesser, accueillant la Maison des Services 94 (Ménage Bricolage Jardinage) ainsi qu'un garage auto en activité depuis les années 1970 et très apprécié par une importante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





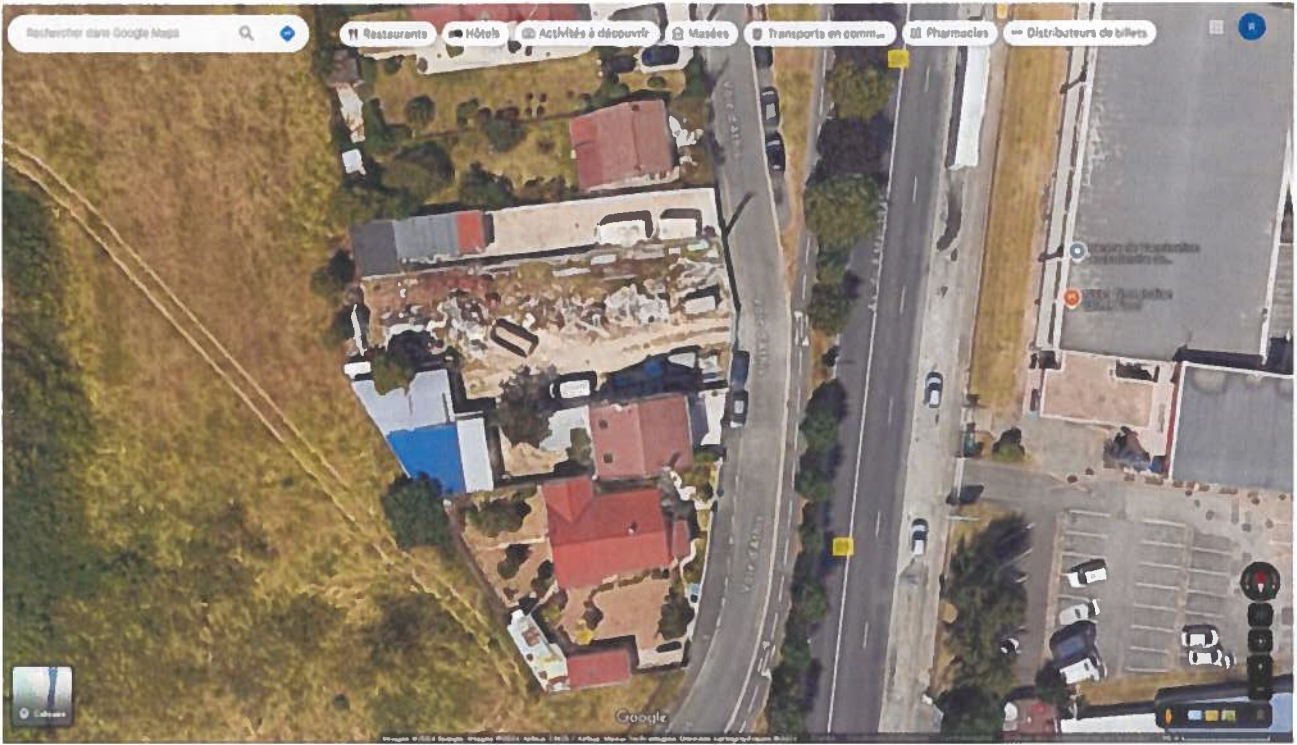




Ces terrains sont ainsi le siège d'activités automobiles pérennes et interrompues, depuis 21 ans pour celui de Monsieur GOGAT, et près de 50 ans pour le garage de Monsieur SAGHIR.

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 :





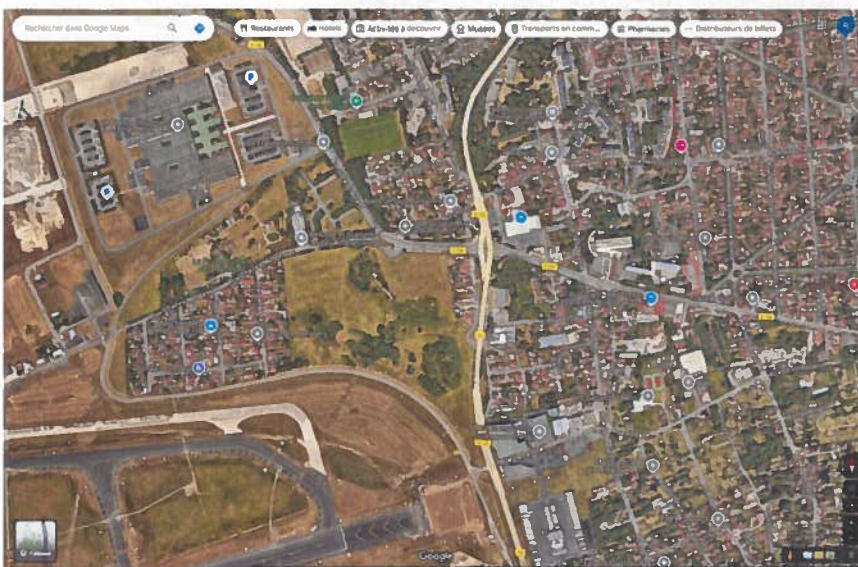
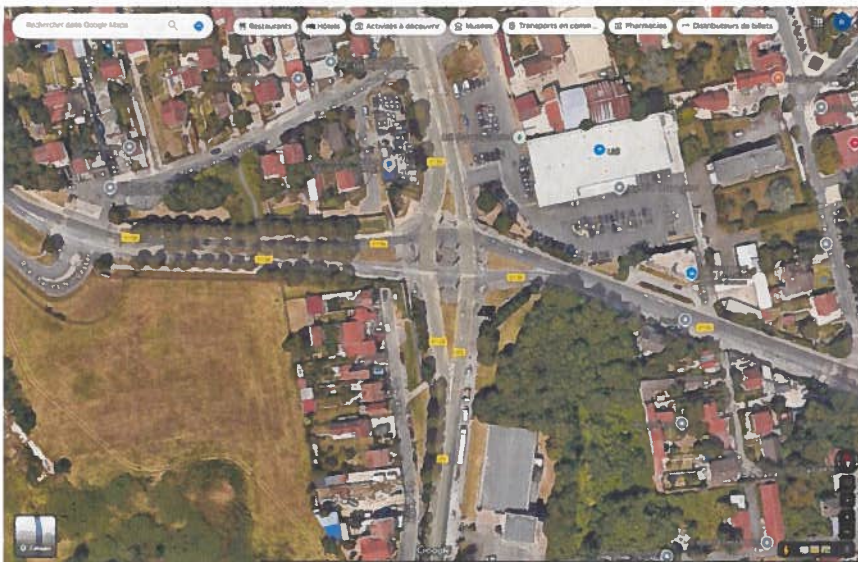
0





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).



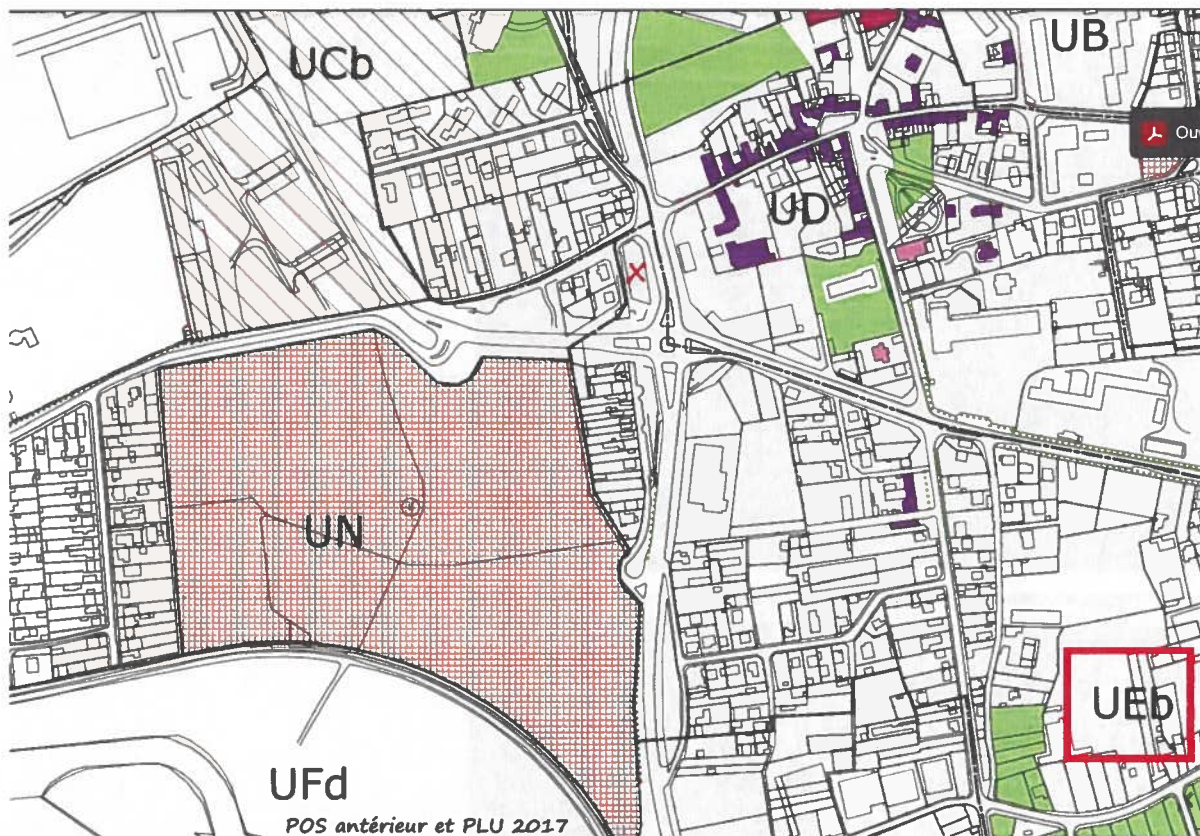


Le secteur environnant est mixte, accueillant des maisons d'habitation, ainsi que des locaux d'activités tertiaires et de commerce, dont ceux des requérants.

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 | P a g e

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).

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).

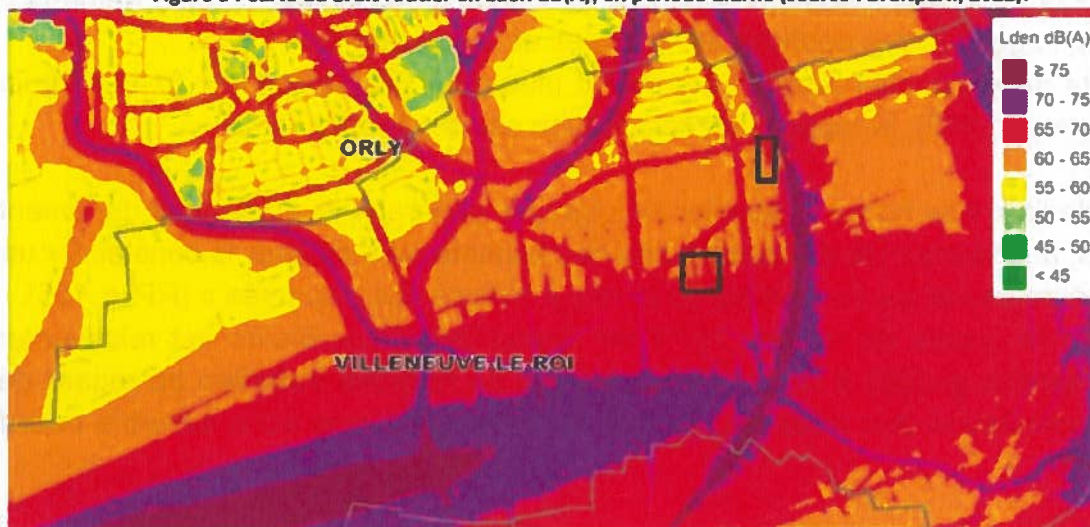


Figure 9 : Carte du bruit routier, ferroviaire et aérien cumulé, en Lden dB(A), en période diurne, et localisation approxi deux secteurs d'OAP Centre-Ville et Gare (source : Bruitparif, 2022, et MRAe pour le détournage des secteurs d'OAP).

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).

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'îlots 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.

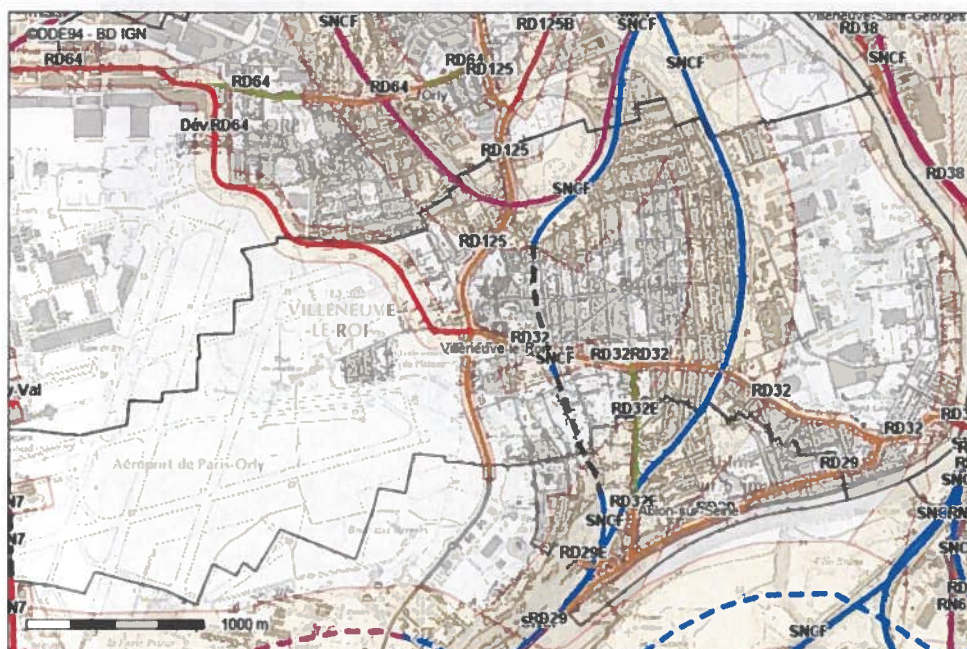
L'erreur manifeste d'appréciation du zonage peut aussi résulter d'une différence de traitement entre deux parcelles présentant des caractéristiques identiques (TA Nice 27 juin 2000, *Madame Carbone*, n°99356). On rappellera également que, conformément au principe général d'équilibre urbain, tendant à 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.

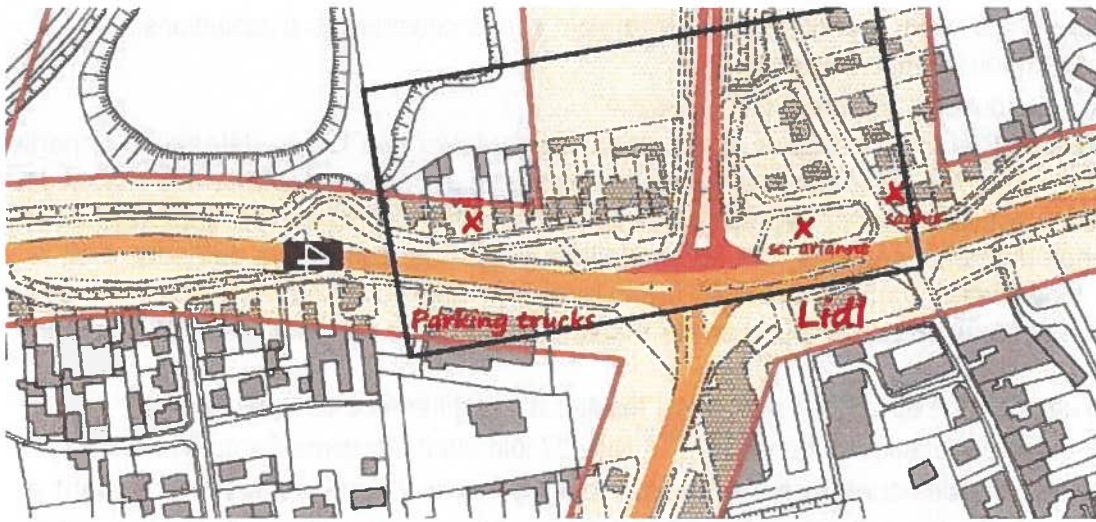
### Classement sonore - Val-de-Marne



Conception : DRIEA IF  
Date d'impression : 24-03-2011







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 :



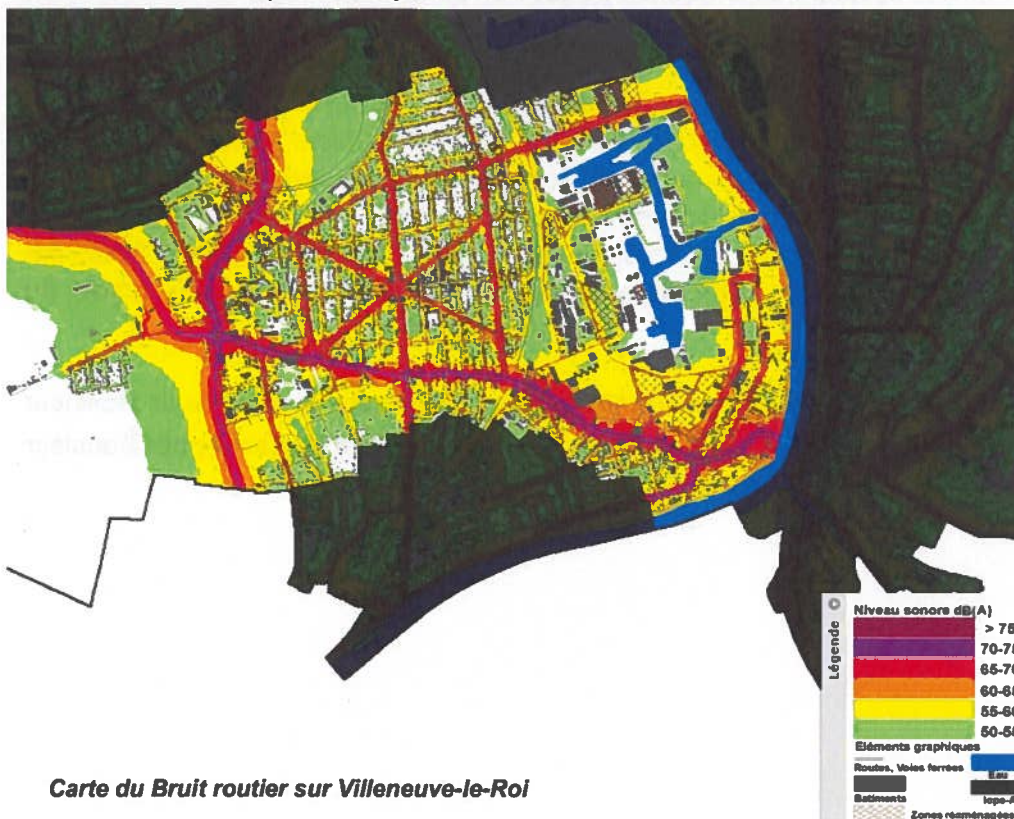




Aucune conséquence n'en est cependant tirée : si le périmètre de bruit entourant la RD125 couvre la majeure partie des parcelles alentour, comment expliquer que ces parcelles accueillant plusieurs constructions à usage d'activités tertiaires et de commerces soient 18 | Page reclassées en zone d'habitat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



Carte du Bruit routier sur Villeneuve-le-Roi



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.

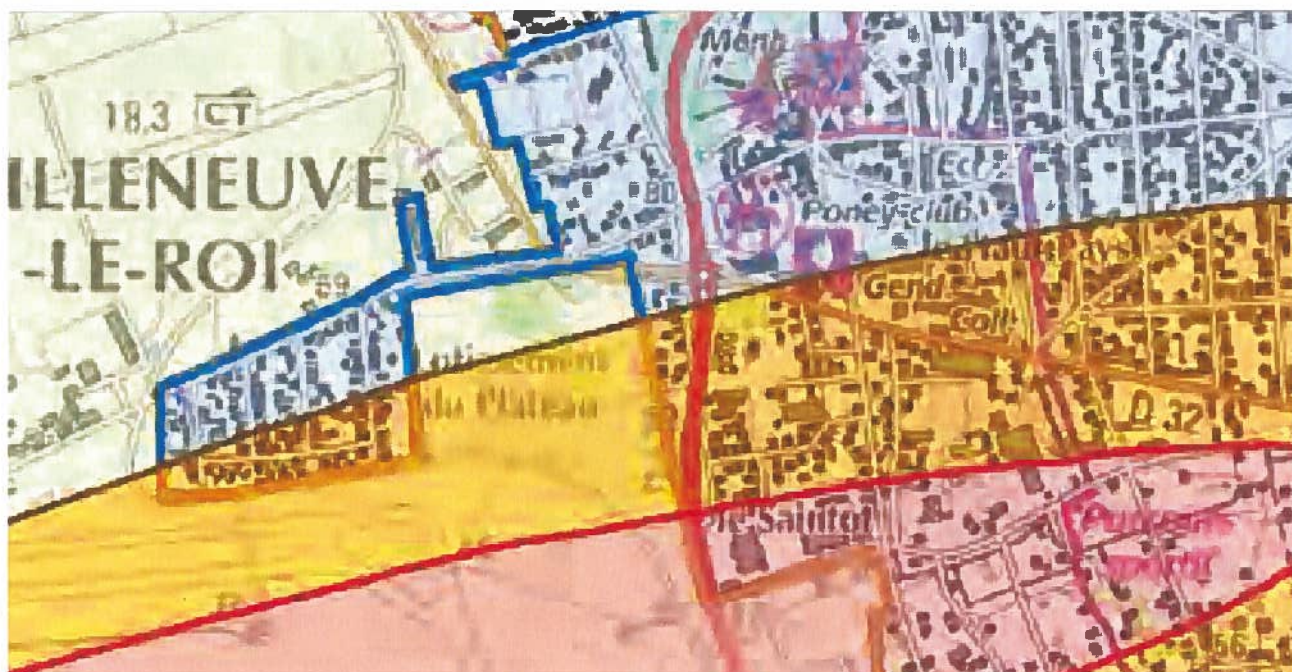
Le PEB rappelle que les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception : de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci.

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 :**



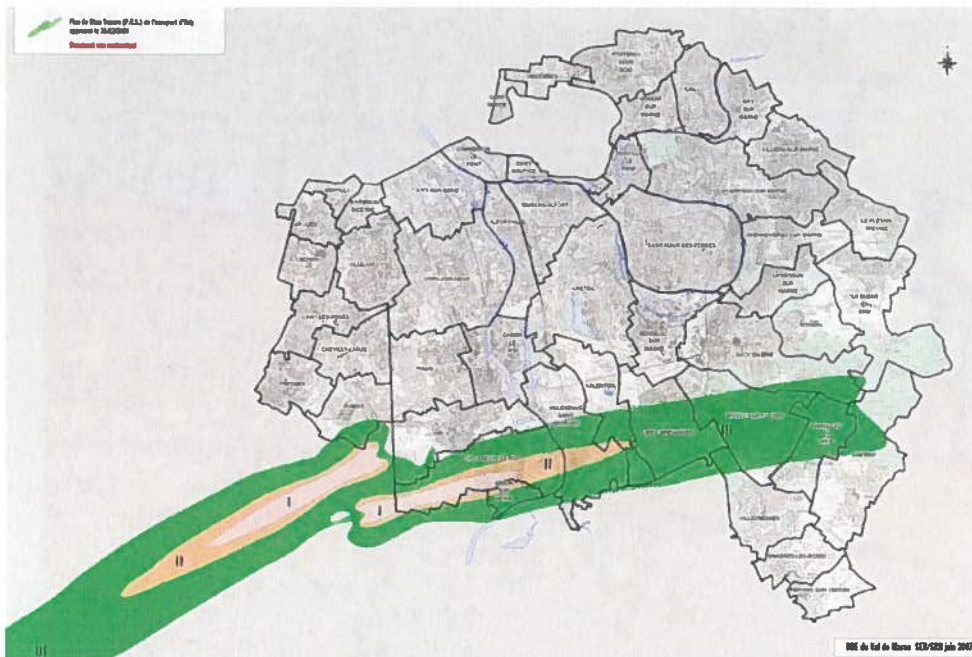


Voir <https://www.geoportail.gouv.fr/donnees/plan-dexposition-au-bruit-peb>



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) :





Plan de Gêne Sonore de l'aéroport d'Orly

**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 Maitre d'ouvrage :

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

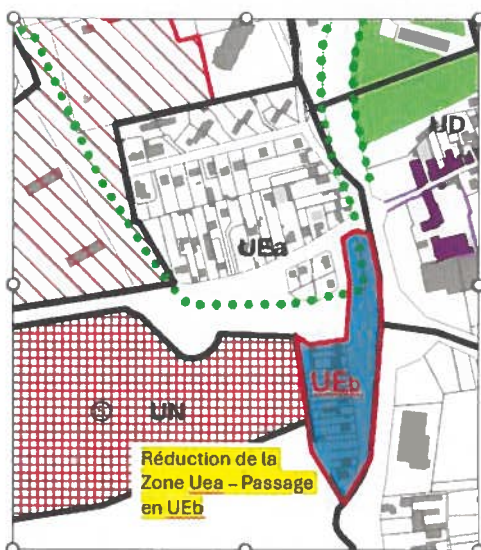
A travers ce nouveau zonage UEa, la collectivité souhaite réduire les nuisances générées par les activités de garage (bruit, stationnement illicite, mécanique sauvage sur l'espace public...) dans ce quartier résidentiel et pavillonnaire. Ce nouveau classement permet de ne pas attirer davantage d'activités 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 Frais Rosset 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





### **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

### **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

### **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 maitre d'ouvrage :

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

Appréciation du commissaire enquêteur

### **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

### **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

**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 maitre d'ouvrage

**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



### **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* 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

### **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

### **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, Madame & Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Réponse du maître d'ouvrage :

La collectivité prend note de cette demande.

Appréciation du commissaire enquêteur

### **3.2.21 Observation n°21 de Mme Violette De COCK :**

Réponse enquête publique :

Villeneuvoise 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 trouvent les nouvelles écoles primaires ou collèges ? 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 ou 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

### 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

### 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 bettoner 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

### **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 deux Crues de 2016 et 2018 qu'a connues 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'emplant 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

### **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

### **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

### **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

### **3.2.28 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	HauTine	
BUNAPHER	Annick	
Kcau	Nadia	
GAULTRON	Rachèle	
Maria	Blondelot	
EADIRI	Doucou	
Logane	<del>ebssunta</del>	
GRANJA	Fabrienne	
LEMOIGNE	Nagali	
	Farida	Brahimi
MERCIER	Patricia	
TORRES	Jaques	
Judite	Almeida	

observations N°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 :

Le PLU répond à cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

### **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 la voie publique. Ces dispositions pourront être complétées par la nécessité d'une intégration paysagère appropriée du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur

### **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 prévue 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

### 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

### 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 Benard

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU est une réponse à cette observation.

Appréciation du commissaire enquêteur

### **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

### **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 désimperméabiliser 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 HAYRAPETYAN

### **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**

### **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 LCA qui sont incorrectes puisque prises une fois occupée par cette SCI. Avant le jardin était arboré.

Habitent 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 permettraient à la Seine lors qu'elle sort de son lit de se répandre et de rafraîchir les inondations des pavillons. La sérialisation de la rue Paul Bert permettrait aux riverains de se promener.

P. Galichet

Réponse du maître d'ouvrage

Le PLU répond à cette observation

Appréciation du commissaire enquêteur

**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



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

### **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

AFF : PAPREC – PLU VILLENEUVE LE ROI  
N/Réf : FB1/TM - Dossier n° 17525102

**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**

Monsieur le commissaire enquêteur,

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.

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.

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.

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.

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.

Certaines activités de ma cliente sont des installations classées pour la protection de l'environnement (c-après ICPE).

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 10 juillet 2016.

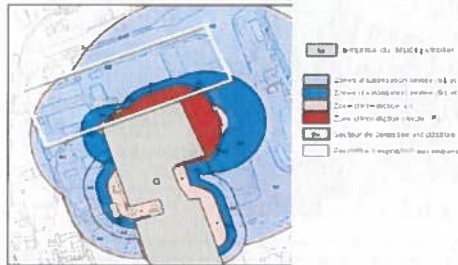
La Note de présentation de PPRT indique que :

« 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 foin 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 06) est contigu au dépôt mais n'en fait pas partie »

Les terrains proches de la Darse se situent dans le périmètre d'exposition aux risques du PPRT



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 :



Le dépôt d'hydrocarbures n'est pas prêt à disparaître, ni à démembrer, pas plus que l'aéroport d'Orly.

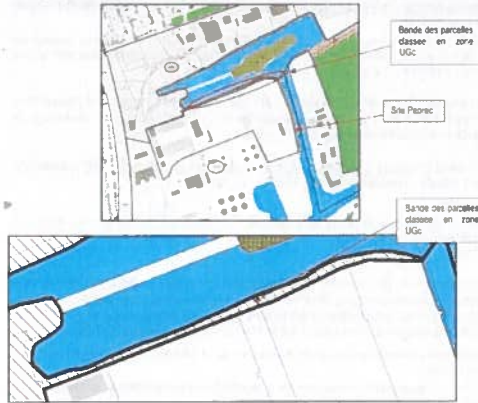
Les sites PAPREC lui-même sont grevés de contraintes urbanistiques par le projet de PLU litigieux, qui empêche le développement de façon paradoxale lorsque l'on connaît les attentes en matière de traitement des déchets et le contexte du secteur industriel proche à un tel développement.

- 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.
- les canaux du site de la Carelle sont en périmètre rapproché d'un site et monument naturel classé et inscrit.
- l'évaluation environnementale est insuffisante.

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 que nous apportez votre avis personnel en émettant des réserves en conséquence, à défaut d'un avis défavorable.

#### 1. Sur le classement en zone Ufa et UGc du site PAPREC

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).



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.

En effet, la zone UG correspond, selon le rapport de présentation du projet de PLU (p. 228) « aux opérations d'habitat collectif 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 »

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).

A ce titre l'article UG 1 « occupations et utilisations des sols interdits » dispose que :

« Sont interdits :

- 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 m<sup>2</sup> quelle que soit sa destination est 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 autorisés (L. 151-41) ».

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.

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 erreur manifeste d'appréciation.

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.

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.



A 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 brocolage prévu « à 600 mètres des limites extrêmes 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 que une partie importante des parcelles est soumise à un aléa fort et aléa très fort.



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 nuisances 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 l'absence 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'aménagement 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.

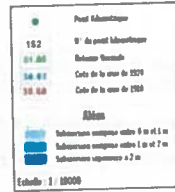
Il s'agit d'une zone industrielle prospère dont la proximité avec les zones habitées permet justement de réduire les transports, de traiter des déchets à proximité des secteurs de production de déchets et de ravitailler la population au plus près. Ajoutons à cela que les contraintes environnementales (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'OPAC n°1 de Grasse et l'OPAC n°2 du Secteur de la Carelle ont été supprimés du présent projet de PLU, considérant les enjeux environnementaux présents. Elles sont remplacées par des Périmètres d'Attrait d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG), instaurés en vertu de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, qui consistent en un réseau d'accompagnement temporaire des effets prévus du PLU sur l'environnement, limités temporairement (5 ans) à compter de l'adoption du projet, 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 locaux et régionaux.

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, à notre avis, une attention particulière en raison de 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, le carte des aléas du PPRI indique des submersions entre 1 mètre et 2 mètres et en bordure de la darse, « supérieures à 2 mètres »



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 inter-préfectoral n°20124640 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.



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.

Votre 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 à 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 (DRIEA en région Ile de France) :

« Sont notamment autorisées les occupations et utilisations des sols 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 »



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 ou 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, revole 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.

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 ou 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, revole 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.

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.

Votre 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-la-Duval. Le règlement autorise toutes les activités économiques avec toutefois des orientations de développement différenciées 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 Fol 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 (...) »
- 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 inconvénient 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 »

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 (DRIEA7 en région Ile de France)

**2. Sur la servitude de protection des sites et monuments naturels classés et inscrits**

2.1.- Sur le plan des servitudes du projet de 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 \(culture.fr\)](#)

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>2.3.- 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>2.4.- 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 l'<u>utilisation industrielle du site</u> (aucune étude de dépollution ou de risque sanitaire, encore moins économique, ne semble avoir été menée par l'EPCT), ces canaux seraient particulièrement utiles pour le développement du transport fluvial, permettant ainsi de <u>décarboner l'industrie</u>.</p> <p>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.</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 arrêté 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 avis très critique 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 supprimés 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>« 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 réserve 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 qui 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 ».</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 GOOGLE MAPS permet d'apprécier le caractère naturel du PAPAG classé en zone UGc.</p> <div data-bbox="821 712 1292 918"> </div> <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.

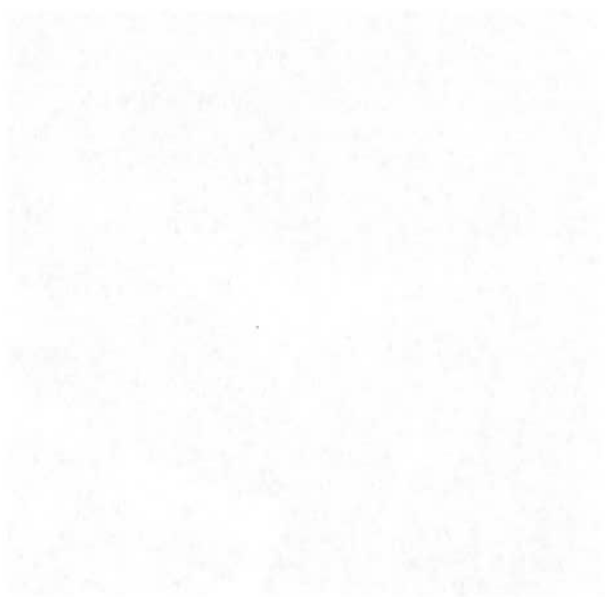
François BRAUD

Réponse du Maître d'ouvrage :

La commune apporte les réponses suivantes aux observations de l'entreprise PAPREC :







Faint, illegible text or markings located in the lower middle section of the page.

### **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 ».

Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité prend note de cette appréciation.

Appréciation du commissaire enquêteur

### **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 verts 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

### **3.2.44 Observation n°44 de M.Maxime GAILLARD pour VEOLIA**

44



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 de 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  
Société Industrielle de la Région 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.

Maxime Gallard  
Directeur de Pôle

Copie:  
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 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

### 3.2.45 Observation n°45 de M. Marc RICHOMME pour S.P.V.M

 <b>S.P.V.M.</b> Société Pétrolière du Val-de-Marne	Société Pétrolière du Val-de-Marne	Rue des Darses
	Société par actions simplifiée - Capital : € 100 000	94290 Villeneuve Le Roi
	RCS Créteil 353 027 105	
	Siret : 353 027 105 00058	Téléphone 01 49 61 31 31
	TVA : FR 19 353 027 105 00041	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 :

- 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.
- La création ou l'extension des constructions ou installations susceptibles d'un classement SEVESO en UFa, UFb et UFe.

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

### 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.

Afonso Valérie	<i>[Signature]</i>	BOUKELI <sup>Bouke</sup> HAZINE	LECARREC PHILIPPE <i>[Signature]</i>
MAALLOU JAIS	<i>[Signature]</i>	M et Mme HIDEUR	GIMILIO Carole <i>[Signature]</i>
MAALLOU MEHOI	<i>[Signature]</i>	CHARDON <sup>Chard</sup> WAGLUDOVIC	PIERRE CHAISTELLE <i>[Signature]</i>
CORREIA Christine	<i>[Signature]</i>	TRANCHARD <sup>Tranch</sup> Laurent	OUSSER <sup>Ousser</sup> Jolita <i>[Signature]</i>
BIAS Lorenzo	<i>[Signature]</i>	TRANCHARD <sup>Tranch</sup> AÏCHA	" HAZINE <i>[Signature]</i>
FERGÉ DAMIEN	<i>[Signature]</i>	LOBAT <sup>Lobat</sup> OLIVIERA	MASSALLO Monique <i>[Signature]</i>
CHIESA ISABELLE	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>	SIMON SYLVIANE <i>[Signature]</i>
			IBRAHIM DAKILI <i>[Signature]</i>
			MR. BIZGANE <i>[Signature]</i>
			A DJEMA <i>[Signature]</i>
			M. COVAT <i>[Signature]</i>
			MIRALES MELANIE <i>[Signature]</i>
			HT VALBIN <i>[Signature]</i>

## Réponse du maître d'ouvrage

La collectivité prend note de cette observation à laquelle le PLU répond.

Appréciation du commissaire enquêteur

### **3.2.47 Observation 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 sommeil 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 m<sup>3</sup> 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

### 3.2.48 Observation n°48 Association Club D.E.VIL

<p>Association Club D.E.VIL (Développement économique de Villeneuve-le-Roi) 21, rue de la Pierre Frite 94290 Villeneuve-le-Roi</p> <p><b>Monsieur le Commissaire enquêteur</b> 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:commissaire@tribunaux-plu.ville.villeneuve-le-roi.fr">commissaire@tribunaux-plu.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 Arnot (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.</p> <p>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 pourriez 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 développent 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'activité apparaît « hors sol », dans tous les sens du terme.</p> <p>D'une part, la présence d'activités I,PE, 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, à l'heure où la politique française se tourne vers la <b>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 fort.</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>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.</p> <p>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 focalisation 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 conviendrait 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 pourrait 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 signifierait 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)</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. En 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 mettre 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 Île de France, voire la réindustrialisation au niveau local que chacun appelle de ses vœux.</p> <p>En conclusion, la reconversion de la zone industrielle de La Carelle est techniquement impossible, à tout le moins déconnectée de la réalité du terrain.</p> <p>Elle nécessiterait des fonds publics très importants (non évalués ici ce qui constitue une insuffisance notable 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>In fine, 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 Île 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 style="text-align: right;">Erwan L.F. 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

### **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 Maître d'ouvrage à la suite de l'observation n°10

## Appréciation du commissaire enquêteur

### **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

### **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

### **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 planté avec l'aide départementale. Ce sont, tout cumulé, 2,5 hectares de bitume retiré 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

### **3.2.53 Observation n°53 de M. Maxime GAILLARD pour VEOLIA**

i Durieux, société Veolia dépose un  
aucier de 18/09/24 JW

(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

### **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**

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



### 3.2.55 Observation n°55 de M. Patrick HERBIN

M. HERBIN Patrick  
Maître du Docteur Georges  
94200 VLR  
06 64 50 13 08

(55)

J'ai reçu 3 courriers du service des Affaires Foncières sais à  
CLETETL. 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 RD 32)  
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

### 3.2.56 Observation n°56 de Mme Vickie ABLASSOU et M. Sacha GUENOUN

Mme ABLASSOU Vickie et M. GUENOUN Sacha  
06.65.67.27.63

En complément de notre mail ci-contre, il faudrait que  
la parcelle AN 214 soit intégrée à la zone Ufb.  
En effet, le projet de création d'un centre de données  
nécessite dans un premiers temps que la parcelle  
~~AN 214~~ AN 214 soit sur la même zone que la parcelle AN 212.  
A la suite, j'annexe deux documents montrant l'implémentation  
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

(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 :**

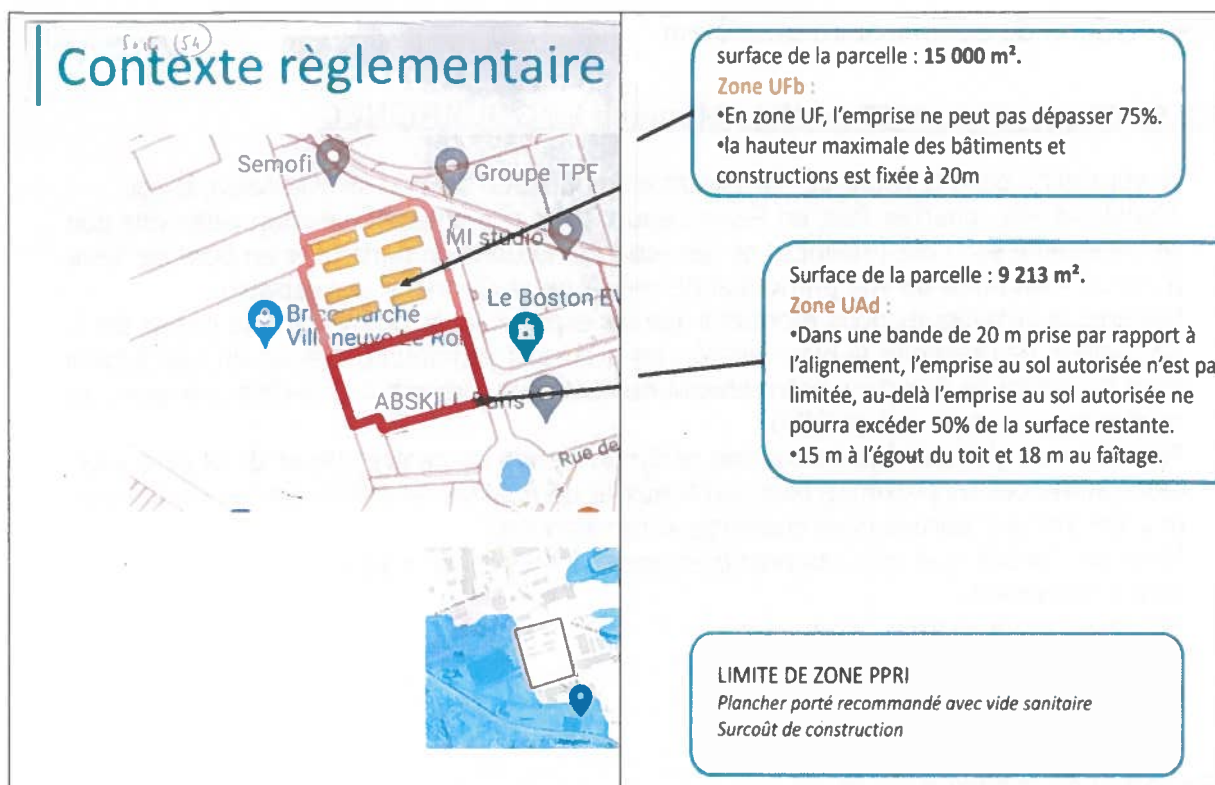
(Plan masse prévu par l'article R. 151-40 du Code de l'urbanisme qui a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions)

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 prise en compte de ces propositions/observations.

Bien cordialement.



Réponse du maître d'ouvrage

Se reporter à la réponse 3.2.56

Appréciation du commissaire enquêteur

### **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

### **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 fromagers 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

### **3.2.59 Observation n°59 de M. Marc RICHOMME**

(59)  
Marc Richomme 18 septembre 2024 - 16h30  
Venu rencontrer le commissaire enquêteur afin  
de vérifier que les observations de SPVM 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



### 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 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 justifient 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 ladite 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

**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 Carrelle et en tant que Président de l'association je puis vous m'assurer que le courrier de l'association DEVI est bien arrivé au commissaire enquêteur dans le cadre du PLU de Villeneuve-le-Roi. cdt  
Florian Le Meur / Devil

Réponse du maître d'ouvrage

Se reporter à la réponse de l'observation n°3.2.48

Appréciation du commissaire enquêteur

**3.2.62 Observation n°62 de Mme Camille GARDIE**

(62)  
Camille GARDIE, Directrice environnement Groupe Paper 18/03/2024  
En tant qu'entreprise industrielle située dans la zone industrielle de la Carrelle, nous sommes venus nous assurer que le mémoire de notre avocat concernant 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

**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 CAJLIETANU, Responsable des opérations de la société Mazéaux Roumier du Val de Seine (MRVM), situe voie de Seine zone de la Carelle pour ce jour pour m'assurer de la remise de votre courrier d'observations du PLU (coordonnées électronique et joint ci-dessous)

**MRVM**  
Voie de Seine, BP 5  
94290 Villeneuve le Roi  
Tél : 01 49 61 35 50

Monsieur le Commissaire enquêteur  
Hôtel de Ville  
Place de la Vierge Eglise  
94290 Villeneuve-le-Roi

Paris, le 17 septembre 2024

Par e-mail : [commissairepublic@PLU@ville.villeneuve-le-roi.fr](mailto:commissairepublic@PLU@ville.villeneuve-le-roi.fr)

**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

Monsieur le commissaire enquêteur,

La société Mazéaux Roumier du Val-de-Seine (ci-après « MR.V.M »), exerce une activité de production d'entrobats de voûte et exploite à ce titre, une industrie située Voie de Seine, sur la commune de Villeneuve-le-Roi.

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.

C'est pourquoi elle s'est implantée, il y a plus de 50 ans sur cette zone.

Cette localisation permet de bénéficier de la voie de chemin de fer, qui assure son faible coût économique, constitue un transport éco-responsable, du fait de la faible émission de CO2.

**MRVM**  
Voie de Seine, BP 5  
94290 Villeneuve le Roi  
Tél : 01 49 61 35 50



C'est donc avec étonnement, que MRVM a découvert les nouvelles dispositions du futur Plan Local d'Urbanisme, soumis à enquête publique.

Outre, la requalification du site occupé par MR.V.M en zone urbaine UGc (A), la création d'un périmètre d'intente 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.

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.

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.

A. Sur le classement en zone UGc : le site de la société MRVM est intégralement classé en zone UGc dans le projet de PLU.

**MRVM**  
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 réalisées sous la forme d'opérations d'ensemble » et le secteur UGc « au quartier aux abords de la darse de l'île aux Minimes ».

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'habitat ;
- 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 disparaître.


La zone industrielle de La Carelle 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 juin et 2024, le secteur de la Carelle concentre des grandes Entreprises qui assurent 40% de l'emploi commun, soit environ 3 000 emplois.

Le pari urbanistique retenu par la commune, semble contraire aux caractéristiques de la zone, et bloquerait, à terme, le développement d'un véritable écosystème d'innovation fluviale.

**MRVM**  
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 encadré 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.



**Site MRVM**

- Très faible
- Faible
- Moyenne (à part les zones)
- Fort (dans zones délimitées)
- Très fort (dans zones délimitées)
- Très fort (dans zones délimitées)
- Très fort (dans zones délimitées)
- Très fort (dans zones délimitées)
- Très fort (dans zones délimitées)
- Très fort (dans zones délimitées)
- Très fort (dans zones délimitées)

**Site MRVM**

Point d'altitude

102	1° de point d'altitude
31,65	Distance maximale
34,43	Date de la carte de 1950
35,88	Date de la carte de 2020

Aléas

- Submersion temporaire entre 0 m et 1 m
- Submersion temporaire entre 1 m et 2 m
- Submersion permanente à 2 m

Echelle : 1 / 10000

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.





Voie de saïne, 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 Severo, seul de stockage d'hydrocarbures de la société SPVM et partiellement dans le périmètre du plan de protection d'exposition aux risques technologiques, dont le contenu sera avancé au projet de PLU.

La création de logements, notamment collectifs, est totalement inadaptee, et accroissement 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 PACRIA identifié comme un site pollué soumis à servitude...).

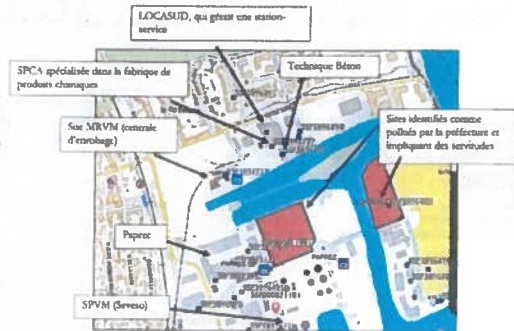
Ces différentes activités sur les terrains classés en zone UGc sont et ont été :

- l'activité industrielle de MRVM de centrale d'emballage, soumise à déclaration et autorisation ICPE au titre de plusieurs rubriques du code de l'environnement ;



Voie de saïne, 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.F.



Voie de saïne, BP 5  
94290 Villeneuve le Roi  
Tél : 01 49 61 35 50

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.

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 n'a-t-il seulement été évalué ?

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 ni le coût social que représenterait l'expulsion des activités existantes.

En conséquence, le zonage UGc nous semble totalement incohérent avec les risques présents dans le secteur, qui ne permettent pas la création de logements.

Deuxièmement, la reconversion du secteur classé en zone UGc ne répond pas à un objectif d'intérêt général.

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.

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 restreint, se développer.

Le seul fait d'introduire les activités industrielles implique 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.

Pour un secteur économique, cela équivaut à une cessation d'activité à brève échéance dès lors que l'outil industriel ne peut plus évoluer.

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.

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.



Voie de saïne, BP 5  
94290 Villeneuve le Roi  
Tél : 01 49 61 35 50

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 constitue une opportunité pour l'économie régionale.

Elle est desservie par voie ferrée, par voie routière mais également par voie fluviale.

Elle représente un enjeu stratégique fort pour le développement économique local et plus largement au département.

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 nécessiterait d'être réalisée.

Pour ce nouveau motif, nous vous demandons de bien vouloir émettre une réserve forte sur ce projet de classement en invitant l'EPT à approfondir ses études préalables afin d'apprécier toutes les conséquences d'un tel projet.

#### B. Sur le périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG)

Le site de la société MRVM est intégralement dans un périmètre d'attente de projet d'aménagement global (dit PAPAG).

A ce titre, le règlement de la zone UGc précise que :

*« 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 en application des dispositions de l'art. 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'entretien des constructions existantes sont toutefois autorisés (L.151-41). »*

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.

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 illégales.





Voie de saïne, BP 5  
94290 Villeneuve la Roi  
Tél : 01 49 61 35 50

« 14. *Construites à sa que sections Harpa Part, les dispositions précitées de l'article UR 2.2, en autorisant leurs constructions sans réserve d'exception, peuvent être regardés 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 Dammarié-les-Lys n'est pas conforme aux dispositions précitées du 5° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme. De même, si les infractions en dispensant totalement, sans justification particulière, les constructions et installations nécessaires au service public et/ou d'intérêt collectif de l'application pénale. Par suite, le moyen tiré de la connaissance 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 infligé 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.

Voire 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 saïne, BP 5  
94290 Villeneuve la 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

### 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 dans 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**

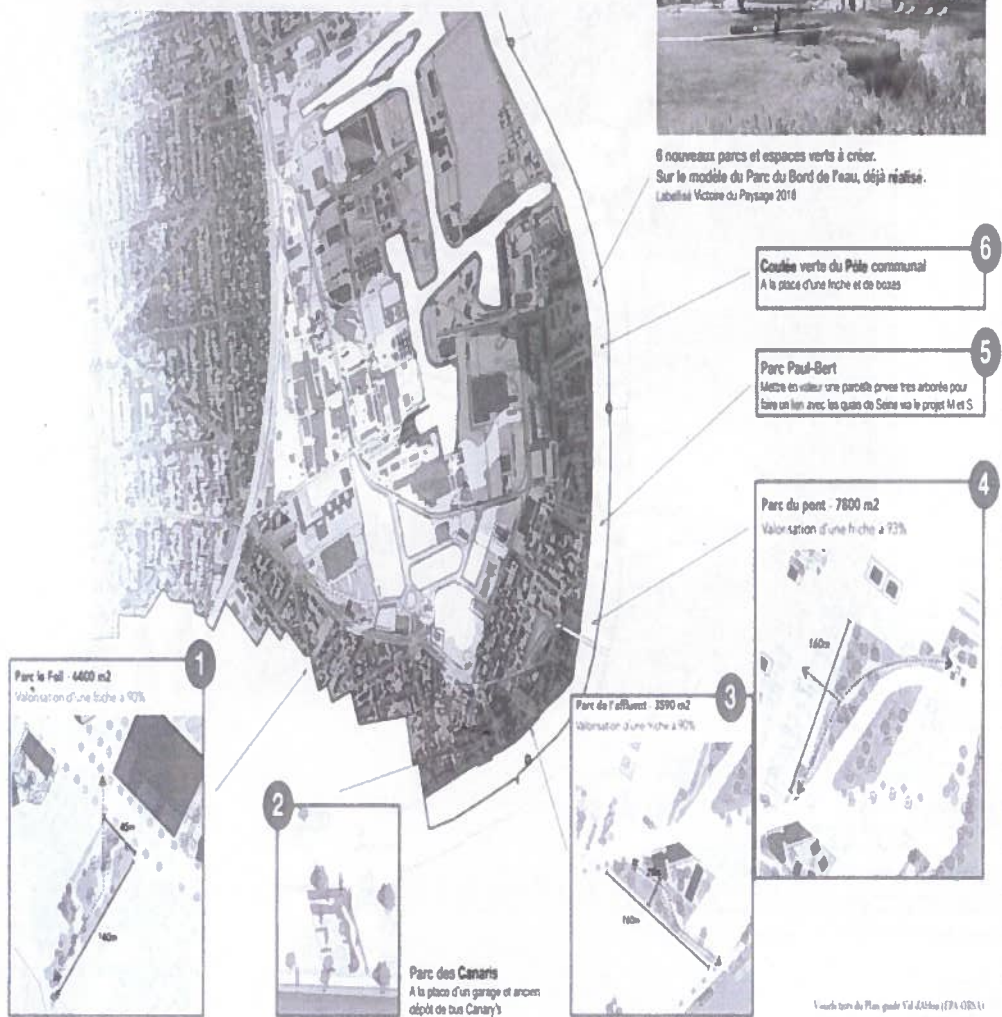
h



**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.  
Labelisé Victoire du Paysage 2016



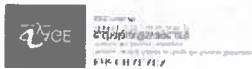
Le SyAGE favorise ce type de logique d'aménagement sur d'autres sites à la confluence avec la rivière Yerres pour améliorer la résilience comme le Parc de Crosne ou la restauration de la zone humide du Blandin.

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.

Placer la nature au cœur du développement régional



Je vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'assurance de ma haute considération.

Monsieur le Commissaire enquêteur

Monsieur le Maire

Monsieur le Préfet

Monsieur le Directeur

Monsieur le Secrétaire

Monsieur le Conseiller

Monsieur le Maire

Monsieur le Maire

Monsieur le Maire

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 questionnaire supplémentaire du commissaire enquêteur.







Le 09 AVR. 2024

**ÉTABLISSEMENT  
PUBLIC TERRITORIAL**

Bâtiment Askia  
11 rue Henri Farman  
BP748  
94398 Orly aéroport cedex

A l'attention des Personnes Publiques  
Associées et Consultées

Nos réf. : DTE- ME/ EJ/ NI/ AB/ CA - D2401124

Affaire suivie par : Laurence MOREAU (Ville) / Alessandro BOLGARONI (EPT)

[laurence.moreau@ville-villeneuve-le-roi.fr](mailto:laurence.moreau@ville-villeneuve-le-roi.fr) / [alessandro.bolgaroni@grandorlyseinebièvre.fr](mailto:alessandro.bolgaroni@grandorlyseinebièvre.fr)**Objet : Avis sur le projet de PLU de la ville de Villeneuve-le-Roi**

Madame, Monsieur,

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la ville Villeneuve-le-Roi a été prescrite par délibération du Conseil Municipal de Villeneuve-le-Roi le 10 septembre 2010 et approuvée le 26 septembre 2017 par délibération du Conseil Territorial de l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre.

Par un jugement du 15 décembre 2020 du Tribunal administratif de Melun, confirmé le 6 juillet 2023 par la Cour administrative d'appel de Paris, le Plan Local d'Urbanisme a été annulé en raison de l'absence d'évaluation environnementale. La Commune de Villeneuve-le-Roi avait été dispensée de cette étude en 2014 par décision de l'Autorité Environnementale.

Conformément aux articles L.153-7 et L. 153-9 du Code de l'urbanisme, par délibération n°2021-04-13\_2325 en date du 13 avril 2021, l'Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, en association avec la Ville de Villeneuve-le-Roi, a décidé de poursuivre la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme engagée en 2010, à compter de la phase ayant entraîné l'annulation, soit à compter du débat du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Les objectifs de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-le-Roi sont rappelés ci-dessous :

- 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.

En application des articles L. 132-7 ; L.132-9.et suivants ; L.153-16 et suivants et R.153-4 du Code de l'urbanisme, 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.

<https://publiact.fr/documentPublic/288693>

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.

1/2

Madame Laurence MOREAU ([laurence.moreau@ville-villeneuve-le-roi.fr](mailto:laurence.moreau@ville-villeneuve-le-roi.fr) / 01 49 61 42 27 ), responsable de l'urbanisme auprès de la Ville de Villeneuve-le-Roi est à votre disposition pour tout complément et information.

Aux fins d'une meilleure appropriation du dossier, j'ai l'honneur de vous convier à la réunion des personnes publiques associées qui se tiendra le :

**Vendredi 26 avril 2024 à 15H30,**

**Salle du Conseil municipal**

**Place de la Vieille-Eglise (entrée derrière le porche)**

**A Villeneuve-Le-Roi**

Aussi, je vous prie de bien vouloir confirmer votre présence auprès de Madame Laurence Moreau, au plus tard le lundi 22 avril 2024.

Vous souhaitant bonne réception de la présente, je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.



Michel Leprêtre

Président

## **Note concernant les erreurs matérielles sur la carte de la grande trame verte de Villeneuve le Roi (OAP trame verte et bleue)**

Des erreurs matérielles ont été identifiées sur la carte « Grande trame verte de Villeneuve le Roi » insérée page 9 de l'OAP trame verte et bleue.

Certains éléments de patrimoines paysagés ont été oubliés, d'autres étaient mal positionnés (ex. friche identifiée sur un terrain économique exploité près du quartier Paul Bert) ou mal identifiés (ex. le parc Paul Bert est existant alors qu'il est identifié comme en projet).

Ces erreurs ne remettent pas en cause le contenu même de l'OAP Trame verte et bleue qui a pour enjeu de constituer ou de reconstituer un réseau écologique cohérent à l'échelle du territoire communal.

Elles sont identifiées dans la carte ci-jointe et seront modifiées dans le dossier d'approbation du PLU.

1. The first part of the document is a letter from the author to the editor, dated 10/10/1998.

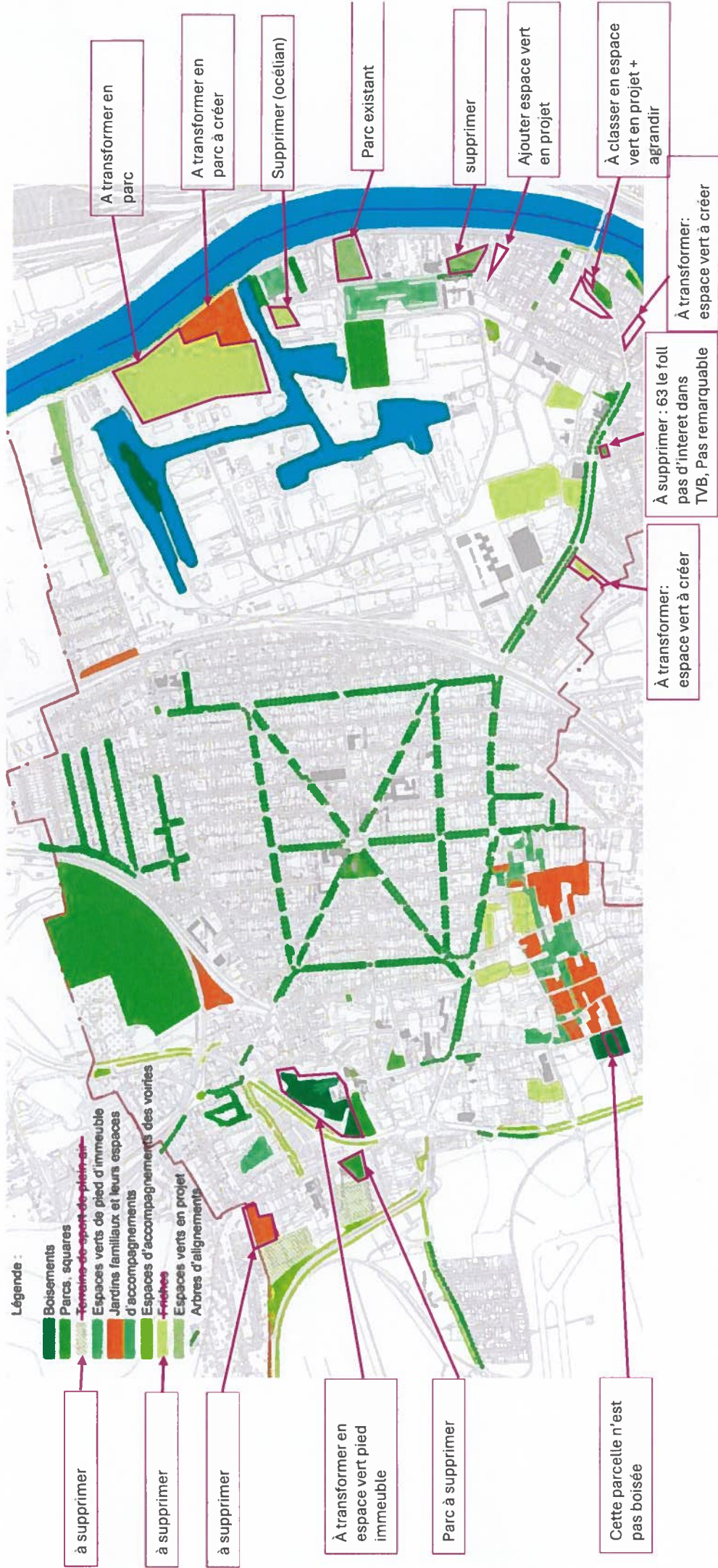
2. The second part is a letter from the editor to the author, dated 10/15/1998.

3. The third part is a letter from the author to the editor, dated 10/20/1998.

4. The fourth part is a letter from the editor to the author, dated 10/25/1998.



# Éléments mal positionnés dans l'OAP Trame Verte et Bleue





## **Note concernant une erreur matérielle sur la carte de l'OAP Centre Ville**

Une erreur matérielle a été identifiée sur le périmètre de l'OAP Centre Ville présenté dans les cartes insérées p. 15, 16 et 23 dans la pièce n°3 et dans les pièces 4.1 et 4.2 (règlement graphique) du PLU.

En effet, il a été omis d'intégrer dans le périmètre de l'OAP Centre Ville les parcelles cadastrées section AE numéros 885, 754 et 884.

Le périmètre actualisé est présenté dans les cartes ci-jointes et sera modifié dans le dossier d'approbation du PLU.

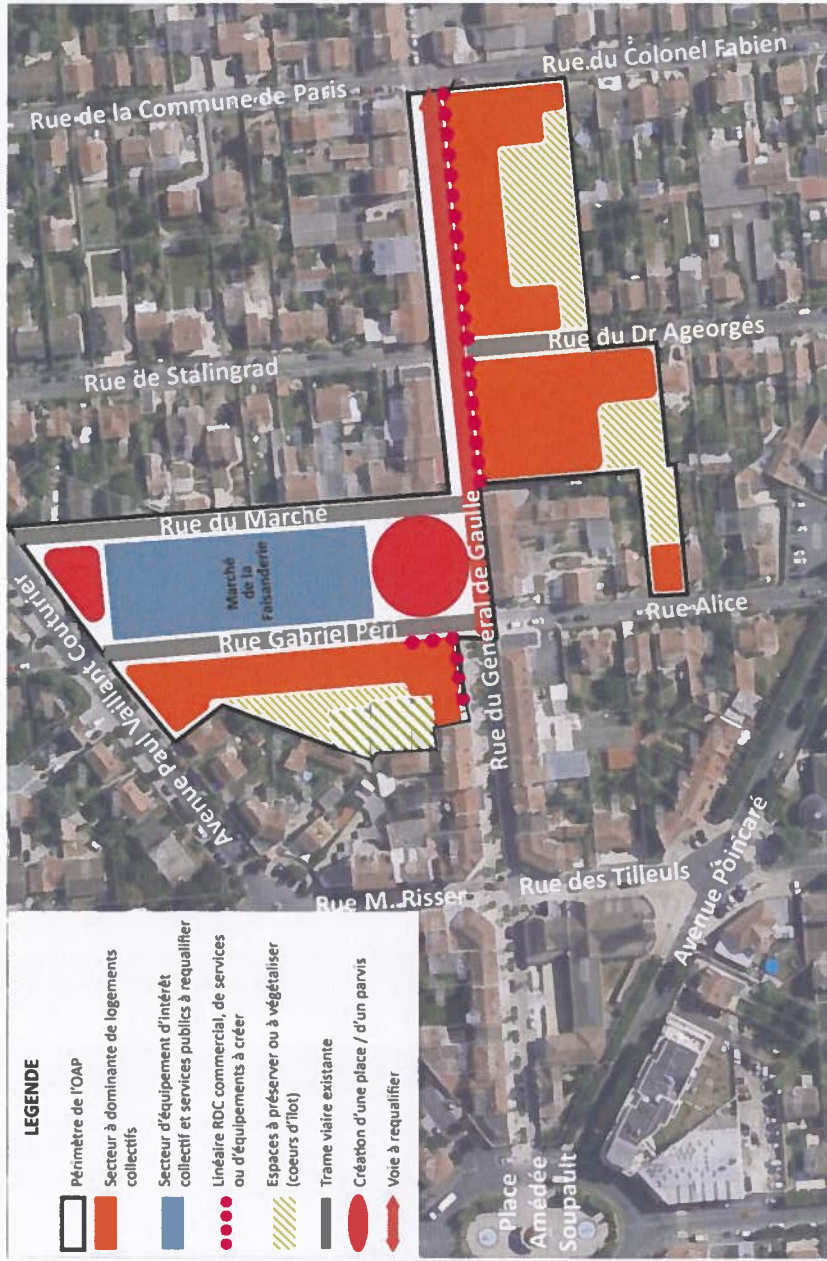




# Modification mineure du périmètre de l'OAP Centre Ville



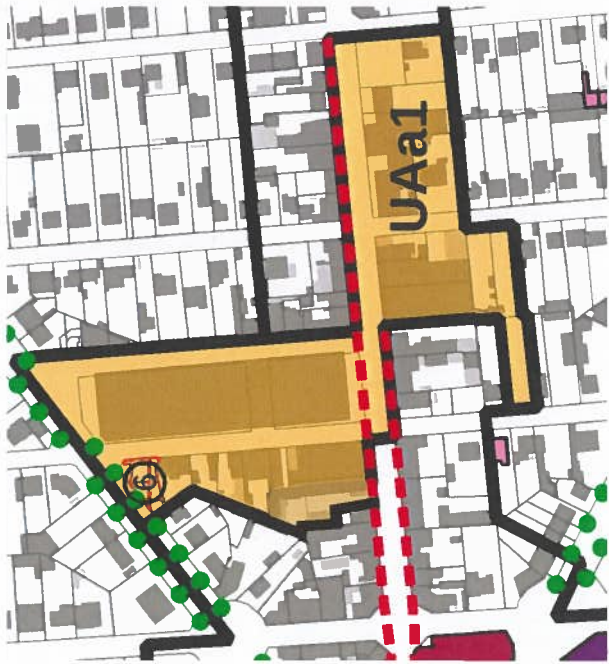
Pièce n° 3 : Cartes pages 15 et 16



Pièce n° 3 : Carte page 23



Modification mineure du périmètre de l'OAP Centre Ville



Pièce n° 4.1 : Règlement

Pièce n° 4.2 : Règlement graphique













Établissements publics

Table listing establishments and their addresses, including ABBAYE (rue de la), ABBÉ-BARANGER (sentier), ABBÉ-BONIN (place), ABBÉ-GREGOIRE (rue), AMPERE (rue), ATHIS (voie d'), BALU (rue), BARROU (passage), BARTHOU (place), BEAUSEJOUR (allée), BELLEVE (allée de), BELDYANNIS (avenue), BENARD (rue), BERGER (rue), BERNARD (rue), BERT (rue), BERT Paul (cité), BOIS (rue), BRIAND (rue), BRICAILLONS (impasse), BRIGUETTERIE (rue), BUTTE (chemin), CACHIN (impasse), CAILLAT (rue), CAMUS (rue), CANOTIERS (rue), CAPUCINES (avenue), CARELLE (avenue), CARNOT (avenue), CARRIERES (rue), CERISIERS (sentier), CERISIERS (sentier), CHALLOY (sentier rural), CHARLEMAGNE (place), CHAUDRON (rue), CHAUMIERE (rue), CHOISY (rue), CLOSEAU (rue), CLOS (avenue), COLONEL-ARNAUD-BELFRAME (place), COLONEL-BROSSOLLETTE (rue), COLONEL-FABIEN (rue), COLONEL-ROZANOFF (rue), COMMUNE DE PARIS (rue), CONCORDE (rue), CONDORCET (rue), CONSTANCE (allée), COTEAU (avenue), CROIX-ROUGE (place), CSERY Paul (place), CURIE Pierre (rue), DARSEES (rue), DAURAT Didier (avenue), DELATTRE Raoul (rue), DESRUJES (rue), DOCTEUR AGEORGES (rue), DOCTEUR CALMETTE (avenue), DOCTEUR ROUX (rue), DOMINIQUE (rue), DOUMER Paul (avenue), DUNANT Henri (rue), DU VAIR Guillaume (rue).

Table listing establishments and their addresses, including ECOLES (allée des), EGALITE (rue), EGLISE (place), FAISANDERIE (avenue), FERRER (rue), FERRY Jules (rue), FEUILLET CHAMPION (rue), FEUILLES (allée), FRÈNES (allée), FRÈRES LUMIERE (place), FRONT DE SEINE (avenue), GAMBETTA (avenue), GARE (place), GÉNÉRAL-DE-GAILLE (rue), GILBERT Henri (avenue), GILLETAINS (rue), GILLETAINS (sentier), GONDOND (place), GRAND GODDET (chemin), GRAYERS (voie), GRUSIE (chemin), GUNSBURG Maurice (rue), HALAGE (quai), HALLE Edouard (rue), HAMELIN Armand (avenue), HAUTE SEINE (avenue), HENRIOT (rue), HENRI IV (rue), HERVIER Georges (rue), HUGO Victor (avenue), HUIT-MAI-1945 (rue), JACQUART Louis (place), JARDINS NORMANDS (rue), JARRIGE Louis (rue), JAURES Jean (avenue), JEANNE D'ARC (place), JEANNE D'ARC (rue), JOUY (rue), KLEBER (rue), LA FONTAINE (rue), LAIRE Henri (rue), LAMARTINE (rue), LAON (rue), LARME Albert (impasse), LARME Albert (rue), LARME Albert (impasse), LATERRA (chemin), LEBLANC-BARBEDIENNE (rue), LEBLANC-BARBEDIENNE (place), LE POLL (avenue), LE GUILLERNIC Eugène (rue), LE PELLETIER Claude (rue), LOTI Pierre (rue), LUSSEAU Henri (rue), LUTHER KING Martin (place).

Table listing establishments and their addresses, including MAIRIE (rue), MAIRIE (allée), MARCHE (rue), MARCHAI-FOCH (rue), MARCHAI-GALLIENI (rue), MARCHAI-JOFFRE (avenue), MARCHAI-LECLERC (rue), MARCHAI-LYAUTÉY (rue), MARCHAI-MAUNDURY (rue), MARCHAI-TURENNE (avenue), MARGUERITES (allée), MARGUERITES (avenue), MARINE (rue), MARINIERS (rue), MASCAUX (rue), MENARD (rue), ML Raymond (rue), MOLLIERE (rue), MOULIERE (place), MORIN Gustave (rue), MOTTEUX (chemin), MONTBERON (rue), MOREAU Jean (rue), MOULIN Jean (rue), MUTUALITE (rue), MYOSOTIS (avenue), NICOT Eugène (rue), NOEL Charles (rue), NORD (rue), NORMANDE (voie), NOUVELET (rue), NUNGESSER Charles (rue), NUNGESSER Charles (impasse), NOYERS (allée), ORLEANS (rue), ORLY (route), OURSEL Honoré (rue), PAIX (rue), PARC (rue), PARMENTIER (avenue), PASTEUR (avenue), PAINLEVE Paul (avenue), PAUL Marcel (place), PELLETAN Camille (rue), PERI Gabriel (rue), PERVERCHES (avenue), PETITE (rue), PETIT VILLAGE (impasse), PIERRE AU LAIT (place), PIERRE FITTE (avenue), PIERRIERES (rue), PIERRIERES (allée), PLaine BASSE (rue), POINCARE (avenue), POMPADOUR (rue), PONT (rue), POULMARCH Jean (rue), PREVOYANTE (rue), PRIMEVERES (rue), ORLEANS (rue), VAL D'ABLON (avenue), VAN WEDDINGEN Gaston (rue), VEBER Jean (rue), VERDUN (cours), VILLA REPUBLIQUE (A), VILLA Antoinette-Bourdelle (B), VILLA Cellini (C), VILLA du Grand Condé (D), VILLA Michel-Angé (E), VILLA SAINT-GEORGES (F), VILLETES (avenue), VIVIANI (rue), VOUEUX-SAINT-GEORGES (rue), VOLTAIRE (rue), VOLTAIRE (allée), VOLTAIRE (sentier), VOYER Serge (rue).

Table listing establishments and their addresses, including RAGUET-LEPINE (rue), RASPAIL (allée), REBENT (rue), RENAN Ernest (rue), REPUBLIQUE (avenue), REPUBLIQUE (place), RIBOT Alexandre (rue), RISSE Marcel (rue), ROLE (avenue), ROSIERS (avenue), ROSTAND Edmond (rue), ROUSSEAU Jean-Jacques (rue), SABLIERE (rue), SACARD Jean (rue), SALENGRO Roger (rue), SCHUMAN Robert (rue), SAINTOT (rue), SARRAULT Albert (place), SAURET CHATELLIER (allée), SAXEL Léon (place), SEINE (voie), SIMON Amédée (rue), SOUPAULT Amédée (place), SOWETO (rue), STALINGRAD (rue), SUZANNE (allée), TIMBAUD Jean-Pierre (rue), TINSÉAU Maurice (rue), TILLEULS (rue), TREILLE (allée), TUILLOTS (rue), VAILLANT-COUTURIER Paut (avenue), VAL D'ABLON (avenue), VAN WEDDINGEN Gaston (rue), VEBER Jean (rue), VERDUN (cours), VILLA REPUBLIQUE (A), VILLA Antoinette-Bourdelle (B), VILLA Cellini (C), VILLA du Grand Condé (D), VILLA Michel-Angé (E), VILLA SAINT-GEORGES (F), VILLETES (avenue), VIVIANI (rue), VOUEUX-SAINT-GEORGES (rue), VOLTAIRE (rue), VOLTAIRE (allée), VOLTAIRE (sentier), VOYER Serge (rue).

Table listing establishments and their addresses, including ABBE-BERANGER (sentier), ABBÉ-BONIN (place), ABBÉ-GREGOIRE (rue), AMPERE (rue), ATHIS (voie d'), BALU (rue), BARROU (passage), BARTHOU (place), BEAUSEJOUR (allée), BELLEVE (allée de), BELDYANNIS (avenue), BENARD (rue), BERGER (rue), BERNARD (rue), BERT (rue), BERT Paul (cité), BOIS (rue), BRIAND (rue), BRICAILLONS (impasse), BRIGUETTERIE (rue), BUTTE (chemin), CACHIN (impasse), CAILLAT (rue), CAMUS (rue), CANOTIERS (rue), CAPUCINES (avenue), CARELLE (avenue), CARNOT (avenue), CARRIERES (rue), CERISIERS (sentier), CERISIERS (sentier), CHALLOY (sentier rural), CHARLEMAGNE (place), CHAUDRON (rue), CHAUMIERE (rue), CHOISY (rue), CLOSEAU (rue), CLOS (avenue), COLONEL-ARNAUD-BELFRAME (place), COLONEL-BROSSOLLETTE (rue), COLONEL-FABIEN (rue), COLONEL-ROZANOFF (rue), COMMUNE DE PARIS (rue), CONCORDE (rue), CONDORCET (rue), CONSTANCE (allée), COTEAU (avenue), CROIX-ROUGE (place), CSERY Paul (place), CURIE Pierre (rue), DARSEES (rue), DAURAT Didier (avenue), DELATTRE Raoul (rue), DESRUJES (rue), DOCTEUR AGEORGES (rue), DOCTEUR CALMETTE (avenue), DOCTEUR ROUX (rue), DOMINIQUE (rue), DOUMER Paul (avenue), DUNANT Henri (rue), DU VAIR Guillaume (rue).

Table listing establishments and their addresses, including ABBE-BERANGER (sentier), ABBÉ-BONIN (place), ABBÉ-GREGOIRE (rue), AMPERE (rue), ATHIS (voie d'), BALU (rue), BARROU (passage), BARTHOU (place), BEAUSEJOUR (allée), BELLEVE (allée de), BELDYANNIS (avenue), BENARD (rue), BERGER (rue), BERNARD (rue), BERT (rue), BERT Paul (cité), BOIS (rue), BRIAND (rue), BRICAILLONS (impasse), BRIGUETTERIE (rue), BUTTE (chemin), CACHIN (impasse), CAILLAT (rue), CAMUS (rue), CANOTIERS (rue), CAPUCINES (avenue), CARELLE (avenue), CARNOT (avenue), CARRIERES (rue), CERISIERS (sentier), CERISIERS (sentier), CHALLOY (sentier rural), CHARLEMAGNE (place), CHAUDRON (rue), CHAUMIERE (rue), CHOISY (rue), CLOSEAU (rue), CLOS (avenue), COLONEL-ARNAUD-BELFRAME (place), COLONEL-BROSSOLLETTE (rue), COLONEL-FABIEN (rue), COLONEL-ROZANOFF (rue), COMMUNE DE PARIS (rue), CONCORDE (rue), CONDORCET (rue), CONSTANCE (allée), COTEAU (avenue), CROIX-ROUGE (place), CSERY Paul (place), CURIE Pierre (rue), DARSEES (rue), DAURAT Didier (avenue), DELATTRE Raoul (rue), DESRUJES (rue), DOCTEUR AGEORGES (rue), DOCTEUR CALMETTE (avenue), DOCTEUR ROUX (rue), DOMINIQUE (rue), DOUMER Paul (avenue), DUNANT Henri (rue), DU VAIR Guillaume (rue).

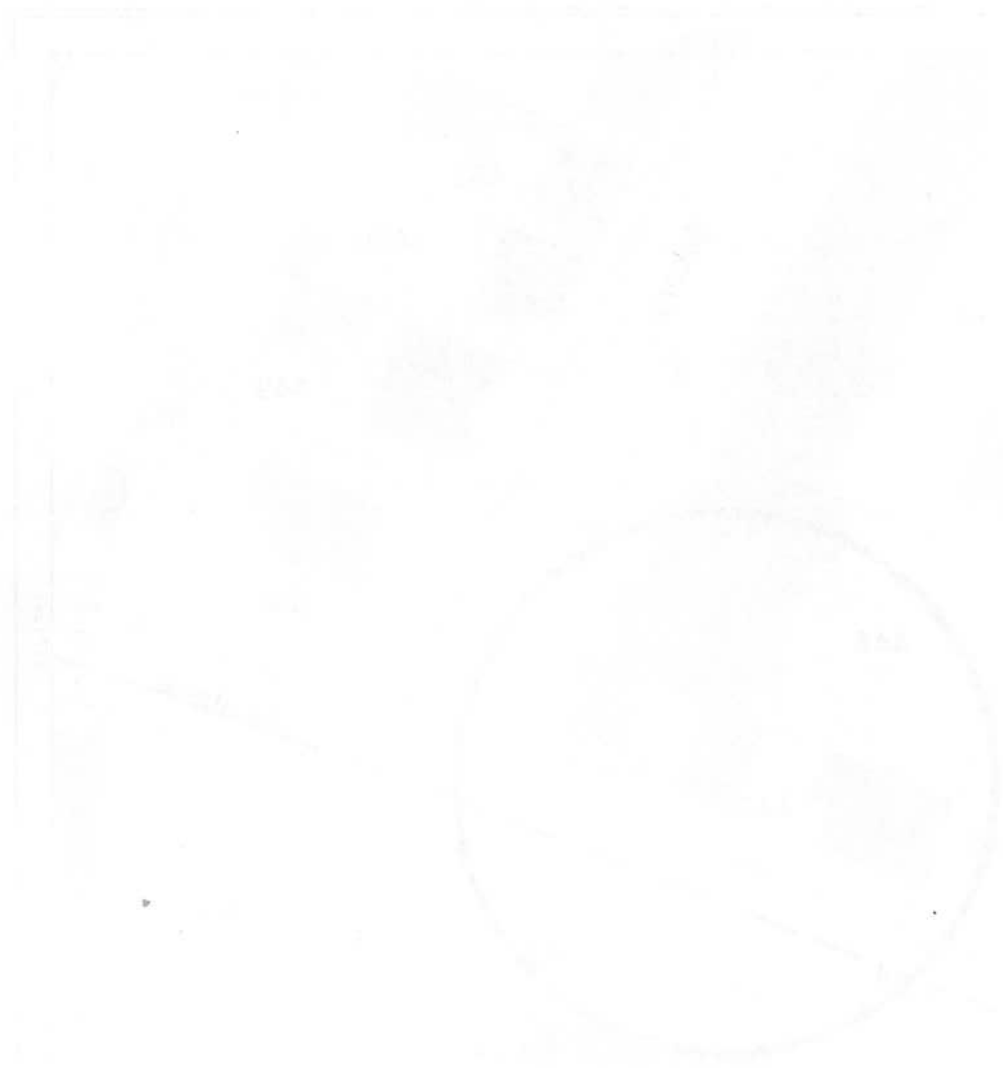
Table listing establishments and their addresses, including Accueil Jules-VERNE, Bibliothèque municipale Anatole-FRANCE, Centre administratif - Accueil unique, Centre de loisirs CHARLIE-CHAPLIN, Centre médico-psychologique LA FRESNAIE, Centre socio-culturel LE FORUM, Centre technique municipal, Chapelle Saint-JOSEPH, Cimetières (ancien et nouveau), Collège et lycée Georges-BRASSENS, Collège Jean-MACE, Conservatoire municipal, Crèche - P.M.I., Crèche «Les Frimousses», Crèche «Les Oisillons», Crèche «Les Petits matelots», Crèche «Les Petits pas»/RAM, Ecole et collège Jules-FERRY / Ludothèque, Ecoles Jean-MOULIN, Ecoles Paul-BERT, Ecoles Paul-PAINLEVE, Eglise Saint PIERRE - Saint CHARLES, Eglise Saint PIERRE - Saint PAUL, Espace culturel, Externat médico-pédagogique «L'AVENIR», Ferme pédagogique, Gare SNCF, Gymnase Anne-FRANK, Gymnase Daniel-FERY, Gymnase Paul-PAINLEVE, Hôtel de Ville - CCAS, Jardin Arpino, Jardin d'Agrippa, Jardin des Senteurs, Jardin du Bois Soupault, Maison des délégations, Marché de la Faisanderie, Maternelle Annie-FRATellini, Maternelle Cités Unies, Maternelle Paul-ELUARD, Maternelle Pauline-KERGOMARD, Parc des sports et de loisirs du grand Godet, Parc sportif Pierre-Pouget, Piscine Nelson MANDELA, Planning familial, Plateau d'évolution, Pôle communal, Police municipale, Poste annexe, Poste principale, Résidence seniors Jean-ROSTAND, Salle des fêtes Pierre-Martin, Salle Olof-PALME, Salle Pablo Neruda, Salles aux familles, Service municipal de la jeunesse, Square São Pedro do Sul, Square Stourport, Stade de la GRUSIE, Stade GALLIENI.





<p>Département : VAL DE MARNE</p> <p>Commune : VILLENEUVE LE ROI</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>PLAN DE SITUATION</p> <p>-----</p> <p><i>1, rue Jean Saccard</i></p> <p><i>copropriétaires</i></p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Service Départemental des Impôts Fonciers CADASTRE Centre des Finances Publiques 94037 94037 CRETEIL CEDEX tél. 01 43 99 36 36 -fax sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : AD Feuille : 000 AD 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/650</p> <p>Date d'édition : 09/09/2024 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>





Département :  
VAL DE MARNE

Commune :  
VILLENEUVE LE ROI

Section : AE  
Feuille : 000 AE 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 09/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
PLAN DE SITUATION  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers  
CADASTRE Centre des Finances  
Publiques 94037  
94037 CRETEIL CEDEX  
tél. 01 43 99 36 36 -fax  
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







Département :  
VAL DE MARNE

Commune :  
VILLENEUVE LE ROI

Section : AN  
Feuille : 000 AN 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 18/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

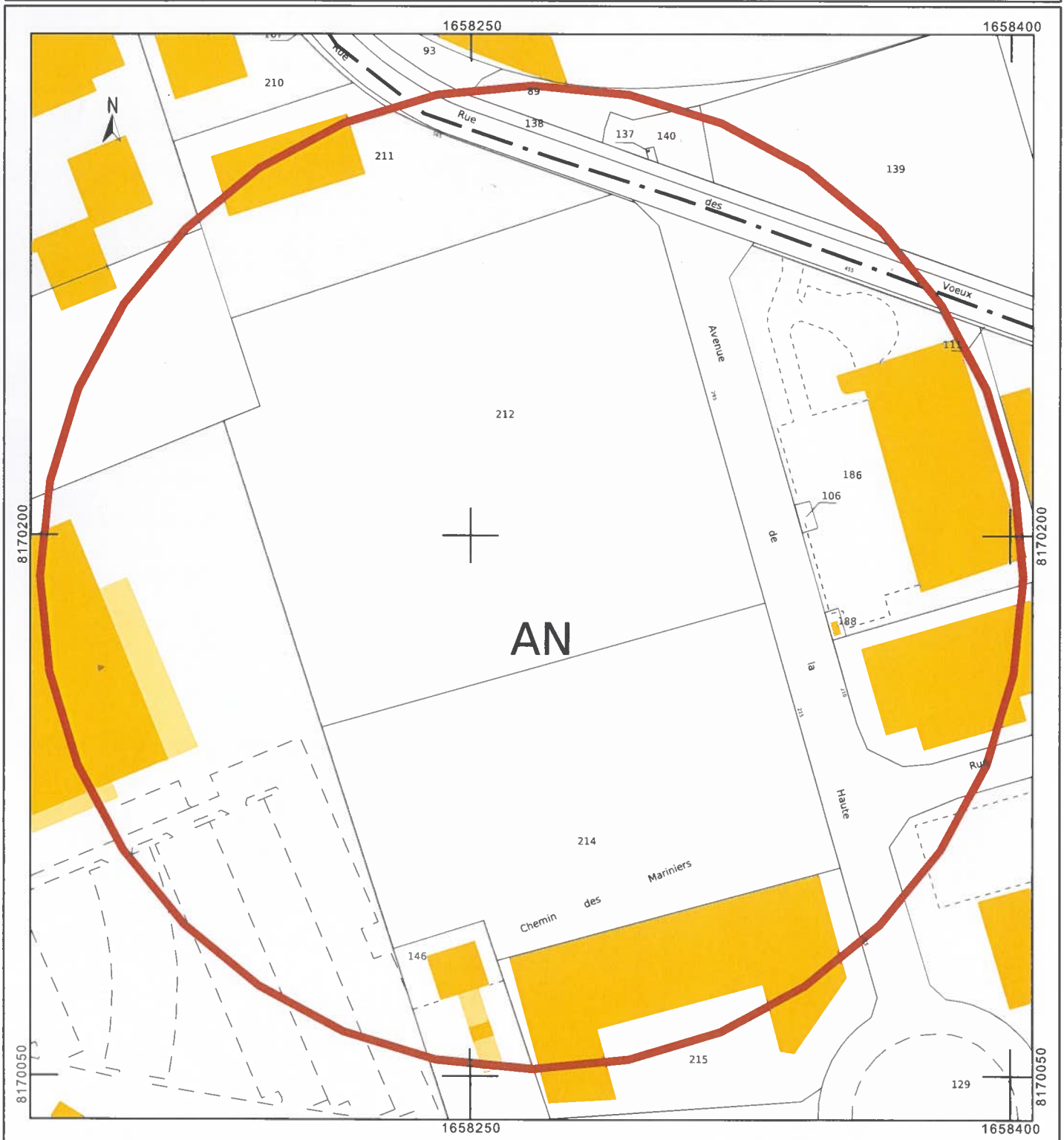
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
PLAN DE SITUATION  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers  
CADASTRE Centre des Finances  
Publiques 94037  
94037 CRETEIL CEDEX  
tél. 01 43 99 36 36 -fax  
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Département :  
VAL DE MARNE

Commune :  
VILLENEUVE LE ROI

Section : AO  
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/1250

Date d'édition : 09/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers  
CADASTRE Centre des Finances  
Publiques 94037  
94037 CRETEIL CEDEX  
tél. 01 43 99 36 36 -fax  
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr







Département :  
VAL DE MARNE

Commune :  
VILLENEUVE LE ROI

Section : AO  
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 09/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers  
CADASTRE Centre des Finances  
Publiques 94037  
94037 CRETEIL CEDEX  
tél. 01 43 99 36 36 -fax  
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





Département :  
VAL DE MARNE  
  
Commune :  
VILLENEUVE LE ROI

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

-----  
PLAN DE SITUATION  
-----

Le plan visualisé sur cet extrait est géré  
par le centre des impôts foncier suivant :  
Service Départemental des Impôts  
Fonciers  
CADASTRE Centre des Finances  
Publiques 94037  
94037 CRETEIL CEDEX  
tél. 01 43 99 36 36 -fax  
sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr

Section : AO  
Feuille : 000 AO 01

Échelle d'origine : 1/1000  
Échelle d'édition : 1/650

Date d'édition : 09/09/2024  
(fuseau horaire de Paris)

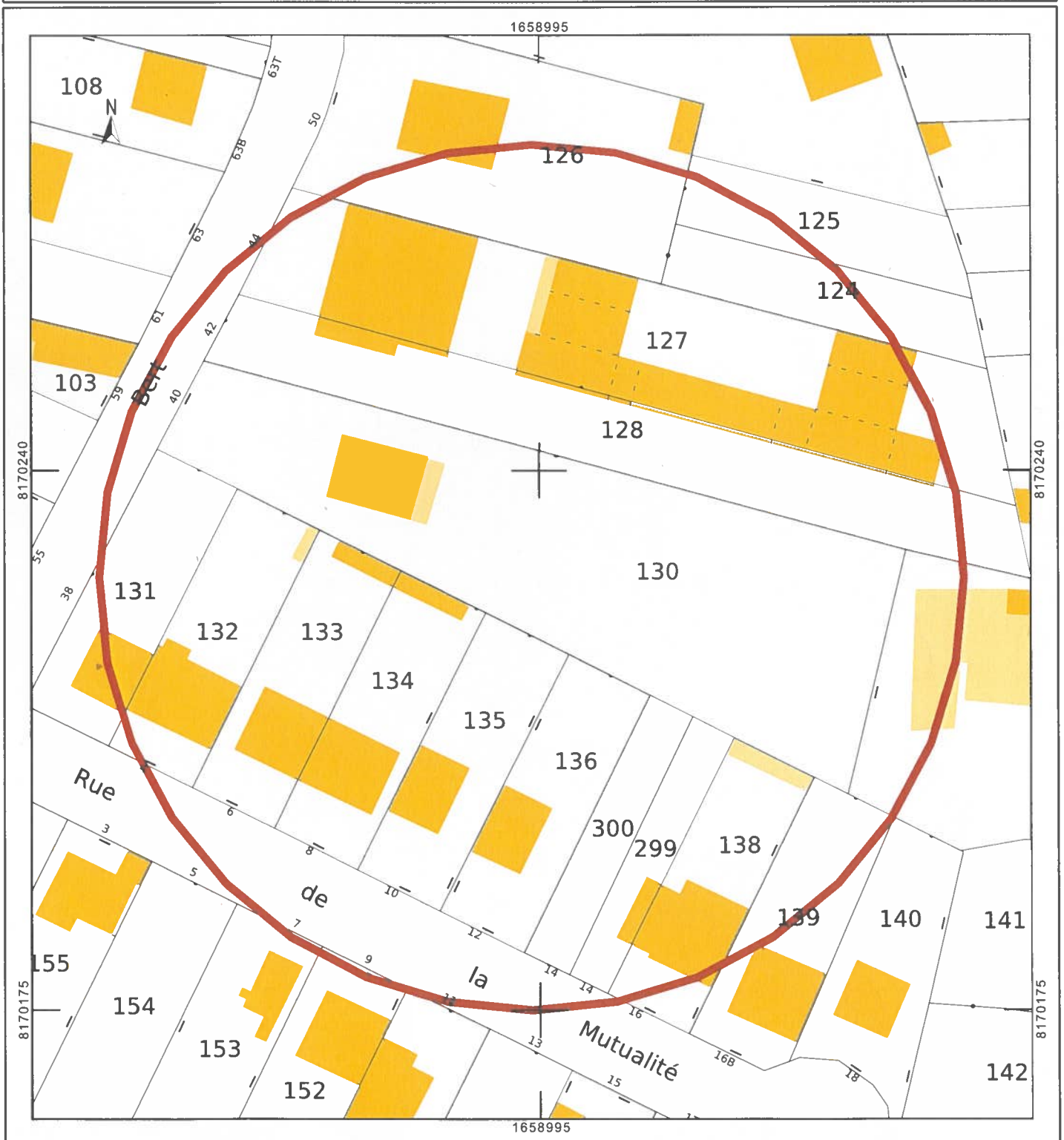
Coordonnées en projection : RGF93CC49  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

*40, rue Paul Bert*

*Propriétaire : Mr Clet Jean-Claude  
Francis*

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Page No. \_\_\_\_\_  
Date \_\_\_\_\_

Subject: \_\_\_\_\_  
Topic: \_\_\_\_\_





<p>Département : VAL DE MARNE</p> <p>Commune : VILLENEUVE LE ROI</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>PLAN DE SITUATION</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : Service Départemental des Impôts Fonciers CADASTRE Centre des Finances Publiques 94037 94037 CRETEIL CEDEX tél. 01 43 99 36 36 -fax sdif.creteil@dgfip.finances.gouv.fr</p>	
<p>Section : AW Feuille : 000 AW 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/650</p> <p>Date d'édition : 09/09/2024 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC49 ©2022 Direction Générale des Finances Publiques</p>	<p><i>30, Sentier Rural</i></p> <p><i>Propriétaires: Mr Labet Alexandre Stéphane et Mme Poirier Nadine</i></p>		<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>

