

Département du Val -de-Marne

**Commune de Villeneuve-Saint-Georges**

**ENQUETE PUBLIQUE**

*préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et valant mise en compatibilité du PLU,  
relative à la réalisation de la ZAC du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges*

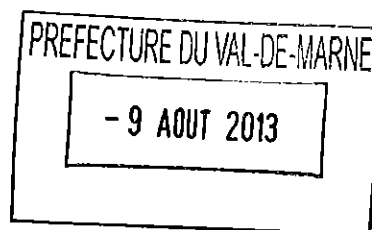
**RAPPORT**

du commissaire enquêteur

Enquête du 5 juin 2013 au 5 juillet 2013

Commissaire enquêteur : B. PANET

Août 2013



A

## Sommaire

<b>1. ORGANISATION DE L'ENQUETE.....</b>	<b>4</b>
1.1. GENERALITES .....	4
1.2. OBJET DE L'ENQUETE.....	5
1.3. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE .....	5
1.4. NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	6
1.5. MODALITES DE L'ENQUETE.. .....	7
1.6. DETAIL DE LA PUBLICITE ET DE L'INFORMATION .....	7
1.7. DOCUMENTS MIS A LA DISPOSITION DU PUBLIC.....	8
<b>2. EXAMEN DU DOSSIER.....</b>	<b>8</b>
2.1. DOSSIER PREALABLE A LA DUP .....	8
2.2. DOSSIER MISE EN COMPATIBILITE.....	10
2.3. DOCUMENTS ANNEXES.. .....	11
2.4. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	12
<b>3. DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....</b>	<b>12</b>
3.1. RENCONTRE AVEC LA MUNICIPALITE .....	12
3.2. VISITE DU SITE .....	12
3.3. REUNION PUBLIQUE .....	12
3.4. PERMANENCES.....	13
3.5. RECUEIL DES DOCUMENTS .....	13
<b>4. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....</b>	<b>13</b>
<b>5. EXAMEN DE LA PROCEDURE .....</b>	<b>33</b>
<b>6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE.....</b>	<b>33</b>
<b>7. CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>34</b>



## ANNEXES

- 1 – Nomination du commissaire enquêteur
- 2 – Arrêté de M. le Préfet du Val-de-Marne
- 3 – Parutions dans la presse
- 4- Affichage communal
- 5 – Observations du public
- 6 - Procès-verbal de synthèse
- 7 – Réponse au procès-verbal de synthèse



## 1. ORGANISATION DE L'ENQUETE

### 1.1. Généralités

Villeneuve-Saint-Georges (un peu plus de 30 000 habitants, chef-lieu de canton) est située au sud-est de Paris, au confluent de l'Yerres et de la Seine. De nombreuses infrastructures la traversent lui donnant une bonne desserte mais aussi les ennuis causés par beaucoup de passage. La commune est également survolée par les avions de l'aéroport d'Orly tout proche.

Le centre-ville ancien, avec un habitat dégradé concentre de nombreuses difficultés.

La commune, consciente du problème a essayé par divers moyens d'améliorer la situation : opérations publiques d'amélioration de l'habitat (OPAH).

La ville est intégrée à l'opération d'intérêt national (OIN) Orly/Rungis/Seine-Amont qui concerne également onze autres communes, les opérations étant sous la conduite de l'établissement public ORSA (Orly-Rungis Seine-Amont).

En avril 2009, le conseil d'administration de l'établissement public a approuvé un Projet Stratégique Directeur (PSD) qui porte sur quatre grands territoires.

Celui dont fait partie la commune de Villeneuve-Saint-Georges, s'appuie sur le pôle d'Orly, pour favoriser le développement, et le centre-ville de la commune est retenu comme l'un des périmètres stratégiques de la grande opération d'urbanisme qui concerne les douze communes.

Dans le cadre de cet aménagement d'ensemble, le projet de centre-ville est lauréat en 2009 du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD), dont la "Zone d'aménagement concertée multi sites " est l'un des dispositifs opérationnels.

Les objectifs étant des opérations de recyclage immobilier et de réhabilitation :

développement d'une offre résidentielle de qualité, lutte contre l'habitat indigne, valorisation de l'identité du centre ancien, réduction de la vulnérabilité et de l'exposition aux risques, dans une notion de confort urbain.

La ZAC multi sites du centre-ville a été créée par arrêté préfectoral du 25 février 2011, et la convention pluriannuelle de mise en œuvre du PNRQAD signée le 1<sup>er</sup> juillet de la même année (modalités des interventions, engagements financiers).

Le projet urbain de cette ZAC présenté dans le dossier d'enquête publique est le suivant :

- renouveler le parc de logements du centre-ville (démolition de 130 logements, construction de 470 logements neufs – la moitié en logements sociaux, l'autre moitié en accession),

- redynamiser les commerces,

- réaménagement des espaces publics.

Les modalités d'intervention seront différenciées et adaptées :

- ZAC pour les opérations de recyclage foncier,
- dispositif coordonné d'intervention immobilière (DCII) pour la réhabilitation et la restructuration,
- opération programmée de l'amélioration de l'habitat et de renouvellement urbain (OPH-RU) pour les restructurations lourdes.

## 1.2. Objet de l'enquête

La ZAC multi site (AM du 25 février 2011) qui est prévue doit se développer en trois phases (îlot Carnot sud, îlot Carnot nord, îlot Carnot centre), jusqu'en 2016.

Après un pronostic approfondi du site, son programme est le suivant :

- recomposer en profondeur plusieurs îlots du centre-ville (3 ha environ),
- renforcer la mixité fonctionnelle.

Il est prévu de construire environ 53 000 m<sup>2</sup> (activités, commerces, logements, équipements publics) pour :

- renouveler le parc de logements du centre-ville (démolition de 130 logements, construction de 470 logements neufs dont 50% de locatifs sociaux),
- redynamiser les commerces et développer l'immobilier tertiaire,
- réaménager les espaces publics.

Mais sa réalisation nécessite la **maîtrise foncière** d'un certain nombre de biens ou parcelles qui n'appartiennent pas aux différents domaines « publics », et des expropriations sont nécessaires.

Celles-ci ne peuvent se faire qu'après une déclaration d'utilité publique (DUP) qui ne peut être prise qu'après une enquête publique, objet du présent rapport.

D'autre part, la réalisation de cette ZAC nécessite également des ajustements du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune sous forme de mise en compatibilité, qui impose également une enquête publique.

## 1.3. Cadre juridique de l'enquête

Le maître d'ouvrage est l'EPA ORSA et la ZAC est de l'initiative de l'Etat (Opération d'Intérêt National - OIN), les procédures de mise en œuvre incombent au Préfet.

Outre tous les textes et règlements généraux régissant les enquêtes publiques, celle-ci se situe plus particulièrement dans les contextes :

1) du code de l'expropriation : article R.13-1 (DUP) en particulier,

2) du code de l'environnement : étude d'impact (SHON supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>) : Art.R.122-2 enquête publique : R.123-1 et suivants,

3) du code de l'urbanisme : compatibilité des documents : L.123-16 en particulier.

(Le projet complet nécessitera également une Autorisation/Déclaration au titre de la "loi sur l'Eau", une évaluation d'incidence "Natura 2000", des permis de démolir, des permis de construire, et respecter les textes relatifs à la protection du patrimoine).

#### **1.4. Nomination du commissaire enquêteur**

Comme suite à la demande du préfet du Val-de-Marne enregistrée le 24 janvier 2013, le Tribunal Administratif de Melun a désigné M. Bernard PANET pour conduire l'enquête concernant « – d'une part la déclaration d'utilité publique relative à la réalisation de la zone d'aménagement concerté du centre-ville et – d'autre part la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges », M. Alain CHARLIAC étant nommé commissaire enquêteur suppléant.

(cf. annexe 1).

##### Remarque :

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

Le commissaire enquêteur signe un engagement sur l'honneur confirmant son indépendance.

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

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

Il n'a aucune borne à sa mission, qui est d'apprécier l'acceptabilité du projet et de

peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

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

### **1.5 Modalités de l'enquête**

L'arrêté n° 2013/1541 de M. le Préfet du Val-de-Marne du 15 mai 2013 fixe les modalités de l'enquête :

- siège : Villeneuve-Saint-Georges, direction de l'aménagement et de l'urbanisme,

- durée et dates : du 5 juin 2013 au 5 juillet 2013 (32 jours consécutifs),

- mesures de publicité : presse, affichage, autres,

- ouverture et fermeture du registre d'enquête publique,

- modalités de consultation,

- permanences : samedi 8 juin de 9h à 12h

- mercredi 12 juin de 14h à 18h

- vendredi 21 juin de 14h à 18h

- jeudi 27 juin de 9h à 12h

- vendredi 5 juillet de 14h à 17h,

- procès-verbal de synthèse,

- remise du rapport.

(cf. annexe 2)

### **1.6 Détails de la publicité et de l'information**

Conformément à l'arrêté préfectoral les parutions dans la presse ont eu lieu :

1) quinze jours avant l'ouverture de l'enquête :

- Le Parisien du 21 mai 2013

- Les Echos du 21 mai 2013

2) rappel dans les huit premiers jours :

- Le Parisien du 6 juin 2013

- Les Echos du 10 juin 2013

et un affichage administratif a été effectué dans les conditions prévues à l'article 3 du même arrêté, quinze jours avant le début de l'enquête et maintenu pendant toute la durée de celle-ci en mairie de Villeneuve-Saint-Georges, mairies annexes et



panneaux du territoire communal.

D'autre part, l'enquête a été indiquée sur le site internet de la préfecture, sur celui de la ville de Villeneuve-Saint-Georges, et sur les panneaux lumineux de la ville.

(cf. annexes 3 et 4)

### **1.7 Documents mis à la disposition du public**

Pendant toute la durée de l'enquête, jours et heures habituelles d'ouverture au public, celui-ci avait à sa disposition :

- l'arrêté préfectoral portant ouverture de l'enquête publique,
- le dossier concernant le projet de ZAC,
- le dossier concernant la mise en compatibilité du PLU,
- le registre d'enquête publique.

## **2. EXAMEN DU DOSSIER**

Le dossier mis à la disposition du public se compose de trois grandes parties :

- 1) dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique
- 2) dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Villeneuve-Saint-Georges
- 3) documents annexes

### **2.1 DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE A LA DUP**

Etabli par SAGEGE, ingénieurs-conseils (Nanterre), il s'agit d'un document important (597 pages), présenté en dossier cartonné ; il se divise en 7 parties et annexes :

#### **2.1.1 Notice explicative**

qui expose les grandes lignes du projet et son contexte :

- *contexte du projet* : - origines du projet
  - historique
  - rôle de l'EPA
  - plans de situation (19 figures)
- *justification du projet* : - conformité avec les plans et programmes



- insertion dans l'environnement
- présentation technique
- *délimitation de la zone DUP*
- *cadre réglementaire*

## **2.1.2 Textes régissant l'enquête publique**

### **2.1.3 Plan de situation**

- plan général
- plan réduction du cadastre à plus grande échelle (non déterminée)

### **2.1.4 Périmètre à exproprier**

- 7 planches dont une générale, indiquant : périmètre de la ZAC, expropriations partielles, expropriations complètes
- tableau récapitulatif des parcelles (secteur ZAC, section, numéro, adresse, état de l'expropriation)
- détails sur les expropriations partielles (îlot, nom de la parcelle, commentaires, numéros des lots publics)

### **2.1.5 Etude d'impact**

C'est la partie la plus importante physiquement du dossier (plus de 400 pages), qui comprend les éléments habituels prévus par la législation :

- résumé non technique
- description du projet
- état initial (site et environnement)
- raisons pour lesquelles le projet a été retenu
- impacts, mesures compensatoires
- synthèse des mesures d'éviction, réduction, compensation
- compatibilité du projet avec l'affectation des sols
- méthodes utilisées, problèmes rencontrés
- incidence Natura 2000
- intervenants dans l'étude
- annexes

### **2.1.6 Bilan de concertation publique**

- préambule
- concertation 2011/2012 :
  - . premières étapes EP sur secteurs en zone C du PEB

- .convention PNRQAD
- .dialogue sur les projets sectoriels
- .approfondissements sur les projets sectoriels et enjeux transversaux (réunion publique, Ateliers urbains, bilan des ateliers)
- autres rendez-vous :
  - . rencontre des acteurs locaux
  - .démarche constante (presse, site internet, événements).

### **2.1.7 Appréciation sommaire des dépenses**

## **2.2. DOSSIER DE MISE EN COMPATIBILITE DES DOCUMENTS D'URBANISME**

Dans la mesure où la déclaration d'utilité publique aura lieu, pour réaliser le projet présenté qui la nécessite, le plan local d'urbanisme de la commune devra être adapté dans certains détails.

Cette deuxième partie du dossier d'enquête publique concerne ces modifications.

### **2.2.1 Objectifs du document**

En une seule page, sont exposées les principales modifications prévues : hauteurs, retraits, types d'occupations autorisées. (compatibilité PLU / ZAC)

### **2.2.2 Cadre réglementaire**

Exposé des textes (code de l'urbanisme, partie législative et partie réglementaire) régissant le dossier.

### **2.2.3 Présentation sommaire du projet**

- contexte et objectifs
  - caractéristiques
- (rappel du dossier principal)

### **2.2.4 Cadre général des documents d'urbanisme réglementaires**

- compatibilité du projet avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)
- compatibilité du projet avec l'aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine AVAP)
- compatibilité du projet avec le plan de prévention du risque

d'inondation (PPRI)

- compatibilité du projet avec le plan d'exposition au bruit (PEB)

### **2.2.5 Mise en compatibilité proprement dite**

- contenu du PLU : . rapport de présentation  
durable (PADD)
  - . projet d'aménagement et de développement
  - . règlement
  - . documents graphiques
- éléments de la mise en compatibilité :
  - + rapport : pas de modification
  - + PADD : pas de modification
  - + règlement et zonage : création d'un règlement spécifique pour les îlots de la ZAC

Le document fait apparaître le texte actuel, et le texte modifié, et/ou les articles ajoutés.

### **2.2.6 Plans de zonage actuels**

Réduction à petite échelle des plans existants.

### **2.2.7 Plans de zonage**

Plans à grande échelle faisant apparaître les modifications.

## **2.3 DOCUMENTS ANNEXES**

### **2.3.1 Avis de l'autorité environnementale**

Datée du 3 mai 2013, il rappelle le premier avis de février 2011 sur la ZAC, les principaux enjeux écologiques, constate que les compléments demandés ont été apportés, et précise que la gestion des eaux pluviales devra être précisée dans les phases de mise en œuvre du projet.

### **2.3.2 Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale**

Daté également de mai 2013, c'est la réponse au document précédent point par point, destiné à compléter l'aspect "environnemental " du dossier.

### **2.3.3 Procès-verbal de réunion des PPA**

Réunion tenue le 28 février 2013, l'ensemble des avis et questions est positif.

### **2.3.4 Documents divers**

Etaient également présents dans le dossier, la délibération de l'EPA ORSA approuvant le dossier et demandant une enquête publique, la délibération du conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges approuvant le dossier, l'arrêté préfectoral diligentant l'enquête publique, la décision du TA de Melun désignant le commissaire enquêteur, les éléments sur l'affichage administratif, les parutions dans la presse annonçant et rappelant l'enquête.

Le commissaire enquêteur a également consulté le rapport du CE sur l'AVAP, le PLU, les avis de l'ABF, le règlement de la ZPPAUP.

### **2.4 Commentaires du commissaire enquêteur**

Sur le plan pratique les dossiers présentés au public pour cette enquête, sont bien présentés, assez faciles à consulter, bien illustrés en polychromie, correctement structurés.

L'impression générale est celle d'une étude faite par des professionnels compétents.

L'ensemble des documents correspond à ceux prévus pour une telle enquête publique.

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

### **3.1 Rencontre avec le maître d'ouvrage et la municipalité**

Le 31 mai 2013, le commissaire enquêteur a rencontré en mairie de Villeneuve-Saint-Georges : Mme L. Bral, responsable aménagement à l'EPA ORSA, Mme K. Richard, directrice de l'urbanisme de la ville, et Mme C. Chicoteau du service urbanisme de la ville.

Mme Bral a exposé le projet, contexte, buts, difficultés, modalités prévues.

Les questions de détail des permanences et de publicité complémentaire éventuelle ont été discutées avec le service "urbanisme" de la ville.

### **3.2 Visite du site**

Le même jour, le commissaire enquêteur, accompagné par Mme Bral a fait une visite du site, c'est-à-dire des différents endroits du centre-ville inclus dans la ZAC, afin de se rendre compte des principaux éléments, paramètres et problèmes existants et concernant le projet.

### **3.3 Réunion publique**

Malgré une demande faite en cours d'enquête à laquelle il n'a pas accédé, le

commissaire enquêteur n'a pas jugé utile d'organiser une telle réunion.

### 3.4 Permanences

Les cinq permanences prévues par l'arrêté préfectoral ont eu lieu dans une salle de réunion du dernier niveau du service urbanisme de la ville, et dans un bureau au premier niveau qui s'est montré un peu étroit lors de la dernière permanence, qui a vu un public plus nombreux.

Les quatre premières permanences se sont déroulées sans incident notable, avec un public moyennement important. La dernière permanence a été marquée par un incident désagréable : devant le refus du commissaire enquêteur de laisser coller des feuilles dans le registre, un intervenant, mettant en cause la probité de celui-ci et des services de la commune, est revenu avec un huissier pour lui faire constater la prise en compte de son document dans le registre d'enquête publique.

La personne est même revenue ensuite, voulant absolument coller ses feuilles (NB : déjà prises en compte officiellement par le commissaire enquêteur) dans le registre, ce que le commissaire enquêteur a continué de refuser formellement, entendant lors d'une dernière permanence gérer le registre comme il l'entendait, et ne pas le surcharger par des documents déjà présents. Il a demandé à la police municipale de faire une main-courante de l'incident.

### 3.5 Recueil des documents

Le 5 juillet, la fin de la dernière permanence coïncidant avec la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a pu emporter avec lui l'ensemble des documents et les 5 registres qui ont été nécessaires.

## 4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les registres d'enquête publique (il a fallu en ouvrir 5) ont fait l'objet de 70 participations du public, à elle seule, l'association " Les Amis de la Terre " intervenant 33 fois avec 124 pages de textes.

### 4.1 Les Amis de la terre

L'association a mis dans le registre d'enquête publique 2 pages de "La Toile" intitulé : **Le Plein Accord**, concernant une EP de 1999 conduite par le même commissaire enquêteur : nombreuses anomalies du rapport (bâclé), pas de réponse aux questions, inutilité du projet...

#### **4.1.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Compte-tenu des nombreuses observations faites par cette association, le commissaire enquêteur fait un commentaire général en fin d'analyse.  
(4.63.1)

#### **4.2. Les Amis de la Terre**

Nouvel extrait (5 pages) de "La Toile" : **Le Renard et le Maire (1999)** : réunion d'une commission avec plusieurs des absents, pour présentation d'opérations et d'aménagements divers - commentaires de l'association sur les conseillers municipaux, retour à l'enquête objet de la première observation (rapport du CE bâclé, brièveté de la procédure...)

#### **4.2.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.3. Les Amis de la Terre**

Nouvel extrait de "La Toile"(1 page) : **Le Minimum Légal (1999)** : ancienne enquête : procédure caricaturale par le CE, insuffisance du rapport, désinvolture du CE. .."  
*Ainsi laissant de côté toute argumentation développée pour tenter de limiter les conséquences d'un projet médiocre, le représentant de l'Etat dans le département a choisi, une fois de plus, de porter atteinte au cadre de vie des habitants de cette partie de l'Ile-de-France, en autorisant la réalisation de travaux dont la justification est loin d'être démontrée. "*

#### **3.1.1. Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.4. M. Gaudin, conseiller municipal**

Son groupe (Agir pour Villeneuve) s'étonne que ce dossier de DUP "valant mise en compatibilité du PLU " soit proposé à l'enquête publique alors que le projet d'AVAP sur le centre-ville est en cours de création : incompatibilités entre la ZPPAUP, le PLU proposé ; voir les réserves suspensives du rapport du CE concernant l'AVAP (citations) ; 48 et 50 rue de Paris classés en conservation impératives sont déclassés dans l'AVAP.

A ce jour, pas de réunion de la commission locale de l'AVAP, la procédure (Commission Patrimoine et Sites, levée des réserves par le CM, validation préfectorale...) n'est pas terminée, et il y a des obstacles notoires ;

Modification du PLU prématurée, son groupe est défavorable.

#### **4.4.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

L'incompatibilité des différents documents fait l'objet d'une demande dans le procès-verbal de synthèse.

#### **4.5 Les Amis de la Terre**

L'Association demande au CE d'organiser une réunion publique.

##### **4.5.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 2.3

#### **4.6 Les Amis de la Terre**

Demande au CE d'entendre Mme Duflot conseillère municipale, et Mme Marin conseillère municipale du quartier ancien.

##### **4.6.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.7 Les Amis de la Terre**

Signale au CE une lettre envoyée au maire (refus par une collaboratrice de photographier le dossier). Demande au maire (loi n°78753) une copie du courrier portant réglementation du droit de photographier.

##### **4.7.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.8 Les Amis de la Terre**

Copie d'une lettre au maire demandant une salle pour se réunir.

##### **4.8.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Hors enquête.

#### **4.9 Les Amis de la Terre (vraisemblablement)**

Intégration (collage) dans le registre du " Dossier de Presse " du ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement " Réformer l'Urbanisme et l'Aménagement pour engager la transition écologique des territoires " (21 pages).

##### **4.9.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Dont acte.

#### **4.10 Les Amis de la Terre**

Demande au CE d'entendre M.Schwartzenberg député de la circonscription, ancien maire.

##### **4.10.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.11 Les Amis de la Terre**

Même demande qu'en 3.6

##### **4.11.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.12 Dr Faïsse**

Donne un avis défavorable sur cette EP : la ZAC dépend de l'AVAP qui est en cours d'élaboration (donc vice de forme) - incompatibilité des constructions en terrasse prévues et de la vue sur la Seine et des points forts (église, château de Beauregard) - les « vides » doivent être conservés (*cf.* PADD).

##### **4.12.1. Commentaires du commissaire enquêteur**

La question de l'AVAP et celle du patrimoine font l'objet d'une demande dans le procès-verbal de synthèse.

#### **4.13 M. E. Gougougnan-Zadigue**

S'interroge sur le projet de DUP en cours : on demande de se prononcer sur des modifications du PLU, lui-même en cours de révision ... depuis décembre 2010. Quelle utilité publique ? Pourquoi une procédure qui a pour but d'exproprier des propriétaires de leur logement pour bâtir des immeubles à la place ? Pourquoi une procédure aussi radicale ?

##### **4.13.1. Commentaires du commissaire enquêteur**

Mise en cause du principe même du projet, le procès-verbal de synthèse intègre cette question ; d'autre part, le projet étant un projet d'ensemble, certains aspects peuvent paraître contradictoires sans la connaissance intégrale de celui-ci, avec lequel on peut ne pas être d'accord, mais il y a lieu de rappeler que l'EPA l'a inscrit dans un vaste programme d'intérêt national, et que c'est à cette échelle qu'il doit être apprécié.

#### **4.14 Mme Cormet**

N'est pas d'accord avec le projet de Mme le Maire (quartier Carnot, îlot Dazeville) ; il ne faut pas créer de logements, population déjà excédentaire, 45 % de logements



sociaux, cela suffit.

#### **4.14.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Voir commentaire précédent.

#### **4. 15 Mme Lorenzo**

N'est pas d'accord sur les projets de Mme le maire ; expropriation inadmissible (propriétaire depuis 1965) - l'immeuble n'est pas en mauvais état - pas de compte-rendu de l'expertise - travaux bloqués par la SAF ! (cf. AG) - ne veut pas être relogée dans une HLM - projet absurde - on doit laisser les propriétaires chez eux s'ils le souhaitent (ce ne sont pas des animaux qu'on déplace).

#### **4.15. 1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le problème de l'expropriation est l'objet même de l'enquête, et il est normal que certains propriétaires affichent leur désaccord, sachant que le relogement des propriétaires occupants est un problème difficile à résoudre. Concernant l'expertise des biens et immeubles, sauf erreur, elle est faite dans un cadre légal et défini techniquement.

#### **4.16 M. E. Savin**

Réside à Villeneuve-Saint-Georges depuis 1946, qu'il connaît bien ; surpris par la densification des constructions prévues (coefficient d'occupation des sols pas respecté), pas de parking (cf. difficultés existantes), pas d'espace vert, immeubles hauts, et en terrasses, qualité des vues, pourquoi densifier autant la quartier et supprimer 50 places de parking - nécessité de modifier le PLU - avis très défavorable.

#### **4.16.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Cette observation intègre plusieurs problèmes revenant dans les participations du public, et que le procès-verbal de synthèse reprend.

#### **4.17 Mlles Belon**

Sont opposées au projet : invitent ceux qui gouvernent à venir vivre à Villeneuve-Saint-Georges ; projet théoriquement bien décrit sur le papier ; mais avant, exiger la déviation de la RN7. ???

#### **4.17. 1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Il semble qu'il y ait une allusion personnelle ne concernant pas l'enquête ; la déviation de la nationale est un sujet hors dossier ;

#### **4.18 D. Desmazeaud**

Opposé au bétonnage de Villeneuve ; réhabiliter (rue de Paris, centre Cocteau), pas de transfert au bout de la rue de Paris - immeubles de 7 étages, c'est de la folie -



tranquillité perdue, faut-il partir ? (anciens de Villeneuve).

#### **4.18. 1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Observation revenant sur des problèmes déjà soulevés , la densification , emplacement d'équipements , hauteurs des constructions .

#### **4.19 Les amis de la Terre**

"L'Équipement ludique ", 5 pages de "La Toile" (2010) sur une réunion d'information ; historique des projets ; contraintes architecturales, périmètre d'intervention, préconisations du projeteur, ZPPAUP...

##### **4.19.1 commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.20 Les amis de la Terre**

"Le Ménage", extrait de la toile (2010) \_- 5 pages - réunion organisée par la mairie - Mme Duflot, adjointe chargée de l'urbanisme, absente ; axes de développement - voiries - plan d'exposition au bruit : depuis 50 ans, pas de rénovation -ZAC prévue - relogements –réseaux.

##### **4. 20. 1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.21 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile " (2011) : "L'Exhaustivité" (2 pages) : enquête publique sur la ZAC, accès aux documents, servitudes, bruit, pathologies, déplacements, dossier insuffisant (maladies).

##### **4.21.1 commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.22 Les Amis de la Terre**

Extrait de" la Toile" : "Un projet contesté " (2011) (2 pages) : les villeneuvois doivent s'impliquer (EP sur la ZAC) - manque de concertation de la mairie - problèmes de santé -emplacement de la poste - emplacement de la nouvelle école - projet de tunnel.

(il semble manquer la fin de l'observation).

##### **4.22.1 commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.23 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile " (2011) - 5 pages - "Le Traumatisme" : EP sur la ZAC, position du public (opposé au projet) - position de la commune - élu qui n'habite pas dans la commune - le logement (6 000 demandes dans la commune) - protection des espaces verts - aide à la rénovation - dissensions municipales, silence de certains élus.

##### **4.23.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.24 Les Amis de la Terre**

Extraite de " La Toile " - (2011) - 2 pages - "L'aberration" : la santé, intervention d'un élu (EP sur la ZAC) - enquête épidémiologique - zone insalubre -

##### **4.24.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.25 Cigerli Sabri**

*" je pense que vous devez respecter le droit privé. On sait que les pouvoirs publics sont redoutables ! Mais est-ce que c'est moral d'en abuser ?*

##### **4.25.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

L'intervenant fait probablement allusion aux expropriations.

#### **4.26 J.P. Cour(ho)**

Fait remarquer : oui à la destruction du Foyer Jean Cocteau, oui à la reconstruction au même emplacement qu'actuellement, et non au Pont d'Yerres comme prévu, non à la construction de logements sociaux (assez de cas) - non au bétonnage systématique mais (résonné).

##### **4.26.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Questions déjà posées, reprises dans le procès-verbal de synthèse.

#### **4.27 Mmes Anastasia, Gabriella, Marie de Filquemont, M. Albert Marie de Filquemont**

(16 pages) - Constatent le déclassement systématique de bâtiments historiques (ZPPAUP /AVAP) et s'inquiètent de plusieurs points de la mise en compatibilité du PLU - se croyaient à l'abri du bétonnage et d'immeubles élevés (caractère historique du quartier) - vues actuelles dégagées vers la plaine, ce ne sera plus le cas : opposés au projet de l'îlot Dazeville (R+2, R+4, aspect cubique, toits plats - architecture non appropriée au site, vues obstruées - proximité de l'église Saint-Georges 12<sup>ème</sup> siècle)

- Voir le projet d'AVAP qui précise le cône de vue, indique : *"La préservation du patrimoine bâti et notamment des toitures est indispensable pour conserver la qualité de ce point de vue "*. Il y a contradiction entre préservation et mise en compatibilité projetée du PLU. (cf. AVAP) - Certaines maison (ex. M. Chikki) sont en bon état : regrettable de les remplacer par des immeubles.

Projet d'AVAP pas encore validé : la ZPPAU est en vigueur ; or projet non conforme. Voir les réserves du CE dans le projet d'AVAP. Le patrimoine est menacé.

Remarques : c'est le même architecte pour les deux projets, AVAP et ZAC, juge et partie... Maison des Fermiers Généraux : "conservation impérative " dans la ZPPAU... (caractère historique incontestable, bon état, récemment rénovée...) - Idem pour d'autres immeubles (exemple, l'actuelle poste).

Accroissement de la population à prévoir, alors que surpeuplement actuel d'une ville pauvre... promoteurs feront une bonne opération - pas de places de parking prévues.

Projet incompatible avec les finances de la ville (voir rapport de la Chambre régionale des comptes) - trop de logements sociaux.

Joint : plans et textes de l'AVAP, extrait rapport d'observations de la Chambre Régionale des Comptes d'Ile -de-France (incitation de la ville à la prudence).

#### **4.27. 1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur s'est longuement entretenu avec Mmes Marie de Filquemont, qui l'ont sensibilisé principalement aux atteintes aux vues et au patrimoine, ainsi qu'aux problèmes financiers de la ville.

Leur participation rejoint plusieurs observations déjà exprimées.

#### **4.28 Mme Peynot**

(2 pages) - est opposée à la disparition de la poste centrale, à la suppression du parking rue Henri Leduc, à la délocalisation du foyer Jean Cocteau, à l'implantation de la police municipale rue de Paris dans le centre ancien, à la construction dans le centre ancien de tours de hauteurs quatre fois supérieures à l'existant - le projet d'AVAP insiste sur le cône de vue depuis l'église - opposée à la construction d'un grand nombre de logements dont une moitié de logements sociaux (n'incite pas à l'implantation des classes moyennes, structures d'accompagnement absentes) - difficultés financières de la ville - opposée au déclassement de certaines constructions (48 rue de Paris : "conservation impérative " dans ZPPAUP).

Intriguée par le fait que le même cabinet d'architecture soit partie prenante dans les deux projets... (souligné par Mme Duflot, conseillère municipale le 23 mai 2012).

Egalement opposée aux expropriations diverses dans le fond et la forme qu'elles revêtent.

Conclusion : bétonnage, patrimoine non protégé au seul bénéfice des promoteurs, quelle utilité publique ?

#### **4.28.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

La participation revient sur des questions récurrentes, qui font l'objet d'un commentaire général.

#### **4.29 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile" (2011) (3 pages) : "**Le Très gros Problème** " : silences de Mme le maire sur le projet de ZAC (CE mécontent) - absences et silences d'élus - hauteurs des bâtiments.

#### **3.29.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.30. Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile " (2011) (5 pages) - "**Le Carnet de Promenade** " : la municipalité incapable d'assurer la rénovation du centre-ville - visite du périmètre par les élus - associations pas invitées - absences - débats non faits - relogements - description du projet - manque de concertation.

#### **4.30.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.31. Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile " (2011) (3 pages) - "**La Volonté du Pouvoir**": poursuite de la procédure de ZAC - balade en centre-ville avec l'EPA ORSA - absences des élus - pas de véritable information - silence d'élue - pollution - réserves du CE sans réponses - relogement - archéologie oubliée.

#### **4.31.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*Cf.* 4.1.1

#### **4.32 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile " (2011) (3 pages) : "**La Mauvaise Volonté** " : rejet des enquêtes publiques - irrégularités (accès du public, rétention de l'information...) - saisine de la CADA - attitude de Mme le Maire - faible implication des élus -

#### **4.32.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.33 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile" (2011) (3 pages) : "**Le Pouvoir Absolu**" : mesures incongrues (municipalité pressée) - accord de démolition d'un bâtiment à conserver - or, ZPPAU

- non concertation - AMVAP pas encore acquise - attitude de l'ABF.

#### **4.33.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.34 Les Amis de la terre**

Extrait de "La Toile " (2011) (2 pages) - "**Vivre Ensemble**" : la ZAC ne prend pas en compte tous les paramètres - démolition d'un immeuble historique - commission municipale ignorée -respect du droit.

#### **4.34.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.35 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile" (2011) (3 pages) : "**Le Vocabulaire** " : acquisition d'un magasin par la commune - dépenses de la ville - bâtiment "impérativement à conserver " - ZAC non encore approuvée - attractivité commerciale du centre-ville - déclin commercial non inéluctable - possibilités existantes de dynamiser.

#### **4.35.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.36 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile " (2012) (3pages) : "**La Santé et l'Environnement**" : pollution atmosphérique au bord de la RN 6 - inquiétude des gens qui devront quitter leur logement - l'adjoint à l'urbanisme quitte la réunion - emplacements non définis - problèmes de santé, de pollution - incompétence d'une élue.

#### **4.36.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.37 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile " (2012) (4pages) : "**Le Mécontentement** " : mauvaise volonté de la majorité pour le cadre de vie - écologistes communiquent - refus de dialogue avec les associations - réserves du CE - projets discutables - pollution, aspect sanitaire - absence d'information.

#### **4.37.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*Cf.* 4.1.1

#### **4.38 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile" (2012) (5 pages) : **La Femme Dangereuse**": caricature de concertation - création contestée de la ZAC - la commune aux ordres des promoteurs - salubrité, pollution - problèmes de sol - déplacements non abordés - compatibilité du PLU - erreur de management.

##### **4.38.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.39 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile" (1012) (4 pages) : **"Le Contexte Malsain "**: procédures négligées - arrêtés de péril - promoteur qui fera du profit - ZPPAUP - ABF - complexité du chantier - visite des immeubles - démolitions - intervention du député - public non écouté.

##### **4.39.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.40 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile" (2012) (3 pages) : **"La Volonté Maladive"**: densification du centre-ville voulue par la municipalité - ZPPAUP, ABF - manque de communication - projet non finalisé - finances, état des bâtiments - pas de dialogue - élus peu intéressés - création d'une AVAP – budget.

Une photographie de sondages est jointe.

##### **4.40.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.41 M. Mme Perron et Dalifard**

Sont contre la construction de logements supplémentaires dans le centre de Villeneuve, et surtout de logements sociaux - contre le déplacement de la poste et du foyer Jean Cocteau (bien situés au centre).

##### **4.41.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Voir commentaires précédents et réponse au procès-verbal de synthèse.

#### **4.42 Mme M.A Le Bras**

Non au projet de requalification du centre-ville - pas d'excuses pour les vieilles pierres : oui pour raser le vieux VSG (poubelle), mais le projet n'a aucune ambition ni logique : poste, gare, parkings déplacés - infiltrations de la Seine, bruit - conditions suspensives du CE : pas respectées - on détruit Villeneuve au lieu de revaloriser -

*non et non aux projets" socialo-communiste ".*

#### **4.42.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Mise en cause de la qualité du projet, orientation politique.

#### **4.43 Les Amis de la Terre**

Extrait de " La Toile " (25/1/2013) (3 pages) : "**L'Echéance Electorale** " : liberté des élus avec la législation - inquiétude des villeneuvois - refus d'information - peur des élections - attitude de Mme le maire.

##### **4.43. 1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.44 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile " (10/4/2013) (3 pages) : "**La Vestuste** " : mépris des administrés - densification - incohérences ZPPAUP/ZAC (démolitions) - refus de document - CADA saisie.

##### **4.44.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4. 45 Les Amis de la Terre**

Extrait de "La Toile " (8/5/2013) (4 pages) : "**Le Milieu Vacant**": appétit des promoteurs - départs forcés - aides financières - départs des occupants - réhabilitations - refus de documents - valeur financière des biens - projet en impasse.

##### **4.45. 1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.46 Les Amis de la Terre**

Extrait de " La Toile" (26/5/2013) (5 pages) : "**Le Préfet Diplomate**": position du préfet - incompatibilité projet / code de l'environnement - avis du préfet décrit – « oubliés » - diplomatie.

##### **4.46.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.47 Les Amis de la Terre**

Extrait de " La Toile" (27/2/2013) (3 pages) : "**Le Groupe d'hommes** " : Mme le maire se préoccupe du centre-ville 5 ans après son élection - la situation rue de Paris



(alcool) - réaction tardive - commerce local - état de la voirie - refus d'ouvrir le débat  
- EP prévue.

#### **4.47.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.48 M. J. P. Espinar**

Le public n'est pas reçu d'une façon décente : manœuvre ? - il faut stopper tout bétonnage - nouveaux logements sociaux : gérer d'abord ceux existants - merci de tenir compte de l'avis des neuvillois - ne pas poursuivre la détérioration de leur ville.

#### **4.48.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Nouvelle expression du souhait de ne pas voir la ville trop grandir. (Le commissaire enquêteur n'a pas constaté de problème particulier concernant la réception du public.)

#### **4.49 Mme M. Gasset**

Ilot Carnot : partie la plus polluée par RN 6 - changement de projet, hauteurs de 7 et 6 étages, pourquoi ce revirement - répercussions sanitaires non étudiées - Projet général : flou (espaces publics, équipements, offre commerciale...) - compatibilité avec le PLU en vigueur (ZPPAU/AVAP).

#### **4.49.1 commentaires du commissaire enquêteur**

Voir commentaires précédents sur les mêmes sujets.

#### **4.50 M. Bouchatou**

Mécontentement sur les projets du centre-ville - hauteurs de 7 étages = non-sens - logements sociaux déjà en nombre - poste doit rester au centre - idem centre Jean Cocteau - ne pas rêver : ville la plus pauvre du département.

#### **4.50.1 commentaires du commissaire enquêteur**

*Idem* 4.49

#### **4.51 M. L. Mazurié**

Pas de nombre minimal de places de stationnement, suppressions prévues (or, difficultés actuelles) - hauteurs importantes des immeubles prévus (bétonnage, patrimoine historique doit être préservé) - vues - incohérences AVAP/ZPPAUP - pas attractif pour une classe moyenne - logements sociaux déjà très nombreux - "fossé" avec les zones voisines - ville "dortoir" confirmée (activités pas attirées) - Modifications ou compléments au PLU : largeurs des ruelles (ne pas "encaisser" les pavillons et constructions anciennes), insécurité des riverains (accès difficiles) - aires

de stationnement minimales - zones commerciales à prévoir - hauteurs des constructions R+2 (R+3) - voir l'échec de Choisy-le-Roi - non annulation des conservations impératives de la ZPPAU - baisse du nombre de logements sociaux prévus - attirer les classes moyennes.

#### **4.51.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Outre les problèmes déjà abordés dans d'autres observations, l'intervenant met l'accent sur le manque de stationnement à Villeneuve-Saint-Georges, qui est effectif, et sur les choix d'urbanisme qui peuvent conduire à un échec (exemple d'une autre ville).

Comme déjà exprimé, ces choix ont fait l'objet de décisions communales et supra-communales.

#### **4.52 Mme M. Faïsse**

Déclassement d'immeubles « impérativement à conserver », quid de la protection du patrimoine ? Manque de discernement - PNRQAD devrait permettre à la ville de retrouver une mixité sociale, or, peu attirante (bruit, pollution), il faudrait rénover : bureaux déjà une expérience difficile - circulation, or pas de parkings - projet prématuré, mal pensé, déviation prioritaire - ne pas oublier les étudiants, peu regardants, qui manquent de logements, or train atout majeur vers Paris - choix plus improbable pour des cadres moyens.

#### **4.52.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Observation revenant sur les sujets récurrents, avec une mise en évidence du logement étudiant, qui peut effectivement constituer une piste à ne pas ignorer.

#### **4.53 M. P. Berry**

A acheté un studio en 2007, et vient d'apprendre qu'il sera exproprié pour vétusté : il juge que c'est faux : travaux déjà réalisés, rénovation simple à faire, charpente neuve - pas d'information - pourquoi ce changement de statut (patrimoine à conserver puis à démolir) - prétexte pour une ouverture sur le coteau - mauvaise politique synonyme de futurs déboires.

Joint, lettres du maire à M. Berry lui envoyant un extrait du rapport de présentation de l'AVAP, proposant un rendez-vous avec les services, de la CADA et de son avis.

#### **4.53.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

L'expropriation est une opération difficile pour ceux qui sont inclus dans un tel périmètre, et la participation à l'enquête de l'intervenant s'inscrit dans cette logique.

La vétusté a fait l'objet d'une expertise, contestée dans ce cas.

#### **4.54 M. P. Gaudin**

(Conseiller municipal, président du groupe Agir pour Villeneuve)

Rappelle sa première intervention : opportunité pas évidente de l'utilité publique alors que l'AVAP n'aboutira au mieux que fin 2013 (les règles de la ZPPAUP restent valables, incompatibilité avec le PLU) - problème des déclassements incohérents - on demande aux villeneuvois de se prononcer sur un projet qui s'appuie sur une AVAP pas encore créée - les modifications du PLU conduisent au bétonnage - toits en terrasses incompatibles avec la protection du site - conditions suspensives du CE (foyer Jean Cocteau) - immeuble des Fermiers Généraux - **avis défavorable.**

##### **4.54.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le conseiller municipal confirme sa première intervention, les objections soulevées font partie du procès-verbal de synthèse.

#### **4.55 M. C. Desmazeaud**

A constaté avec son épouse la dégradation du centre ancien - si une rénovation doit se faire, ce n'est pas une raison pour défigurer le patrimoine historique - béton - logements sociaux (la ville en a 45 %) - immeubles cubiques - immeuble de la poste en très bon état : pourquoi démolir ? - pourquoi supprimer la gare routière et le parking adjacent - 7 étages - pourquoi transférer le foyer J. Cocteau - **contre le projet.**

##### **4.55.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Voir commentaires précédents sur les mêmes sujets, et les commentaires généraux.

#### **4.56 A. Gaulon**

Contre la construction de foyers sociaux (25% légaux, VSG 45%) - paquet de béton - hérésie - d'accord pour démolir Cocteau, le rebâtir dans les normes (ascenseur pour personnes âgées) - on devrait plutôt s'occuper des trottoirs et des routes.

##### **4.56.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Même commentaire que pour la précédente intervention ; l'entretien des voies ne rentre pas dans le cadre de l'enquête.

#### **4.57 SCI du 74 Rue de Paris**

La parcelle AP 18 est menacée d'expropriation pour moitié : accès impossible aux 8 appartements, fermeture de la boulangerie et du bazar ; immeuble situé dans le PPRI Marne/Seine - immeuble qui a bénéficié de subventions ANHA et ADP pour sa rénovation - immeuble bien entretenu - demande le maintien total de l'immeuble (modification du projet) - enjeux fonciers (proximité de Paris) - dettes pour les habitants - information = mascarade ville la plus bruyante de France : pourquoi

densifier ? - mise en valeur du patrimoine à faire - pollution et bruit pour les nouveaux habitants.

Photographies (6) et plans joints.

#### **4.57.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

L'intervenant, revenu avec un huissier pour faire constater que son observation avait bien été prise en compte, met l'accent sur différents problèmes, mais principalement sur deux aspects importants concernant ses biens : le souhait de ne pas être exproprié, et la définition du périmètre qui obligerait à fermer une activité, et empêcherait l'accès à des appartements.

Concernant l'expropriation, il rentre dans le cas général des parcelles retenues comme indispensables au projet, et qui ont été délimitées dans ce cadre ; toutefois, il existe la possibilité pour tout exproprié partiel de demander l'expropriation totale d'une parcelle ; pour les problèmes d'accès, il en est de même, avec également la possibilité de revoir éventuellement la définition des périmètres, pour les rendre cohérents avec l'existant.

#### **4.58 Ideal Cadeau**

Opposition au projet Dazeville - expropriation de l'espace de stockage = fin d'activité - commerce de proximité, seule boutique de ce type - pas d'expropriation partielle.

La gérante, Mme A. Piloquet.

#### **4.58.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf. 4.57.1*

#### **4.59 SARL Le Fournil de Villeneuve**

M. Houari Habib, gérant - projet Dazeville, propriétaires de deux boulangeries ; destruction des infrastructures = impossibilité d'exercer - demande de solution globale, pas d'expropriation partielle.

#### **3.59.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf. 4.57.1*

#### **4.60 Mme de Fontenelle**

Les déclarations d'intention sont acceptables, mais la concrétisation est autre - réserves non levées - équipements et réseaux prévus ? - emplois - financement - densification respect de l'architecture et du patrimoine ? N'a pas compris l'utilité publique dans le dossier

#### **4.60.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur s'est entretenu avec Mme de Fontenelle, qui lui a précisé ses craintes concernant le patrimoine, la densification, la nécessité du projet (coûteux pour une commune pauvre).

Voir les réponses au procès-verbal de synthèse sur ces divers sujets.

#### **4.61 Mme G. Marie de Filquemont**

Destruction prévue d'immeubles anciens rue de Paris, étages ajoutés : donc défiguration de l'authenticité du quartier ; pourquoi ne pas respecter les hauteurs du PLU - regrettable de détruire la poste - projet = enjeu d'habitations sociales plutôt que réelle rénovation du centre - souhait que le centre ancien soit protégé - style moderne prévu, regrettable - hauteurs, toits plats - enjeux immobiliers : certaines maisons démolies sont saines - 4 étages : obstruction des vues (église).

#### **4.61.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Mme Marie de Filquemont confirme sa première intervention.

#### **4.62 M.C. Sainte-Rose**

Propriétaire d'un appartement qu'il loue ; a appris que l'immeuble était classé comme insalubre ; or, refait à neuf en 2004, fenêtres à double vitrage, entretenu régulièrement ; appartements de l'immeuble tous propres - seule la façade doit être rafraîchie, des devis ont été faits, mais les copropriétaires ont été informés qu'un projet de réhabilitation du quartier était à l'étude,

Pas d'accord sur le classement insalubre de l'immeuble.

#### **4.62.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf. 4.57.1*

#### **4.63 Les Amis de la Terre**

Résumé de l'étude d'impact du dossier présenté en tableau (9 colonnes : n° de ligne, de page, de paragraphe, sujet, désignation des lieux (4), observations ou question) - 15 pages

Il s'agit de nombreuses remarques ou questions sur l'ensemble du document.

#### **4.63.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Cette observation des Amis de la Terre est la dernière comportant un texte concernant directement le sujet de l'enquête publique.

Elle rejoint toutes les autres, mais revêt une forme différente, puisqu'elle ne concerne que ce dossier, alors que les autres interventions - outre les textes officiels ou assimilés mis dans les registres pour servir d'information ou d'exemple - abordent de nombreux sujets, dont certains ne concernant pas du tout l'enquête.

Si l'association montre une bonne connaissance des problèmes de Villeneuve -Saint-Georges et de leur historique, on peut regretter que les remarques concernant l'enquête soient accompagnées le plus souvent d'allusions à des personnes (parfois avec des qualificatifs peu amènes), de digressions, de compléments sur des sujets subjectifs ; les observations des Amis de la Terre sont parfois répétitives.

Quelques extraits des interventions (parties non descriptives) :

*" M.CERCEAU n'a fait aucun commentaire à propos de la décharge sauvage dans la zone d'activité des Flandres (12). (3.2) - " Le 11 mai l'agence d'urbanisme a donc communiqué au public ses conclusions. Le débat a été organisé sous la présidence de Mme le maire. On peut regretter l'absence du représentant de la CAVY et du SLARV. Mme le maire semble ignorer la signification du mot intercommunalité." (3.19) - "Cette concertation entre dans le cadre de l'extension de l'opération d'intérêt national (OIN) qui concerne plusieurs communes situées en amont de la capitale(2). Curieusement Mme DUFLOT maire adjoint chargé de l'urbanisme était absente." (3.20) - " Le contenu de l'analyse du dossier de ZAC est beaucoup trop insuffisant, par exemple au sujet de certaines maladies pourtant bien désignées dans le projet de révision du PRSE (14). " (3.21) - " Malheureusement la majorité des élus soutiennent la position de M.KNOFFER. Cette situation est révélatrice d'une lourde incapacité à s'intéresser à ce type de procédure, à ses enjeux, ou plus simplement à l'avenir de la ville et de ses habitants ". (3.23) - " Pour Mme le maire, le retournement des autobus devant la gare (9) , décision prise par M.KNOFFER lors d'un précédent mandat "présente un très gros problème" ; Elle se trompe dans le nombre de lignes routières qui desservent la place Pierre Sémard et ses abords ... " (3.29) - " Un chemin sera donc créé côté est du cours d'eau , alors que M. DUTHEIL , pourtant sollicité en séance du conseil municipal, a toujours refusé de s'exprimer quant à une éventuelle diffusion dans l'atmosphère des polluants dissous dans l'eau de la rivière et de leurs effets sanitaires. Y-a-t-il un risque d'intoxication de ses administrés ? " (3.30) - " On doit regretter la faible implication des élus des deux groupes minoritaires quant à la liberté du citoyen à être informé, base d'un choix motivé. Surtout quand Mme le maire change de stratégie tous les deux ans." (3.32) - " Par une telle attitude, Mme DINNER pratique l'anti développement durable : elle lègue les problèmes existants aux générations futures." (3.36) - - " il suffit d'emprunter le RER D pour constater que le rédacteur de l'étude d'impact raconte n'importe quoi ; rappelons qu'en janvier 2013, 47 % des trains ont circulé en retard ou ont été supprimés " (3.63 page 1 n° 1) - " réconcilier la ville et le fleuve - que signifie cette expression ? " (3. 63, page 2) - le grand paysage - que signifie cette expression ? " (3.63, page 3) - le développement de l'emploi - Quel est le nombre d'emplois créés ? (3.63, page 4) - avis des personnes associées, Quel est l'avis de la municipalité de Villeneuve-Saint-Georges sur cette révision, " (3.63, page 5) - même page : " La révision du PLU, Aucune information n'a à ce jour été communiquée au sujet des travaux relatifs à cette révision ; pourquoi ? " -*

#### **4.64 M. J.Gimenez**

(6 pages) - Déclin de la ville - dossier important, volonté de ne pas le communiquer - historique du sujet - commune pauvre - finances - situation sociale, économique, démographique et du logement de la commune - "non" communication au sein du

CM (commentaires) - mixité sociale... projet médiocre, au profit des bétonneurs - pas de protection du patrimoine - langage stéréotypé pompeux, souvent vide de sens (liste de termes, 3 pages).

#### **4.64. 1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Mise en cause du projet même, et de la politique urbaine de la ville. Voir commentaires précédents sur le sujet.

#### **4.65 Mme Esteves**

S'inquiète de son expropriation, le bien qui va être exproprié n'est pas vétuste, donc ne souhaite pas l'expropriation, dans le cas d'expropriation demande une indemnité équitable : "une autre maison comme la mienne".

##### **4.65.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a transcrit lui-même la demande de M. et Mme Esteves - *difficultés à écrire en français* - et s'est entretenu avec eux : ne souhaitent pas être expropriés, mais si tel était le cas, demandent à pouvoir se reloger de la même façon.

Ce problème récurrent est celui de presque tous les expropriés, et demandera de la part du pétitionnaire une attention particulière. En tout état de cause, les intervenants peuvent prendre contact avec le pétitionnaire pour faire évoluer leur situation.

#### **4.66 Mme Alves, Mme Pereira**

Propriétaire 50 rue de Paris, local commercial, n'a jamais été informée - immeuble insalubre : faux (appartements refaits, ravalement du bâtiment D) - souhaite avoir des renseignements (locataire demande des explications).

##### **4.66.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* commentaires sur observations similaires.

#### **4.67 M. Akil**

A commencé à recopier le texte de l'observation 57 (*cf.* rapport, dernière permanence).

##### **4.67. 1 Commentaire du commissaire enquêteur**

Dont acte.

#### **4.68 M. D. Jouy**

Conseiller municipal - attaque du patrimoine historique (déclassement des "Fermiers Généraux") - harmonie visuelle détruite (Dazeville) - habitations avec terrasses (voir

AVAP), hauteurs - vues - augmentation de la population - demande un referendum.

#### **4.68. 1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* commentaires sur observations similaires.

#### **4.69 Les Amis de la Terre**

Le CE a refusé de laisser coller 15 pages - affiche enlevée place du Lavoir et pas remplacée.

##### **4.69.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

*cf.* 4.1.1

#### **4.70 D.B(...)**

Il faut sauver quelques immeubles rue de Paris - surpopulation de la ville de plus en plus pauvre.

##### **4.70.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Mise en avance de la sauvegarde du patrimoine et de l'aspect financier, deux paramètres soulevés et qui font l'objet du procès-verbal de synthèse.

Il y a lieu de noter qu'une lettre de M. P.Plancke est arrivée hors délais ("les promoteurs n'ont pas perdu le nord ") .

#### **4.71 Commentaires généraux du commissaire enquêteur**

La contribution du public, rapportée à la population de la ville, et en tenant compte que la même association est intervenue 33 fois, est relativement faible.

De la lecture et de l'analyse des observations portées sur le registre d'enquête publique, il ressort plusieurs grandes préoccupations et plusieurs grands sujets :

- **la pertinence de l'utilité publique**, remise en cause à plusieurs reprises, et liée au refus d'être exproprié
- **l'incohérence entre la ZPPAUP et l'AVAP** (non encore effective), qui profite à la destruction du patrimoine par des changements "heureux" de catégories
- **le déclassement de certains bâtiments** en découlant
- **des vétustés contestées** pour des immeubles entretenus ou qui n'ont pu l'être à cause de blocages administratifs organisés
- **l'incohérence de certains périmètres d'expropriation** qui conduisent à des abandons d'activités, à des appartements inaccessibles
- **le non-respect du patrimoine** (vues, architecture, trame urbaine)
- **le relogement des propriétaires** : pourront-ils le rester ?



- la densification reliée à davantage de logements sociaux déjà abondants dans une commune "surpeuplée"
- le déplacement de la poste et du foyer dont les emplacements paraissent actuellement mieux adaptés à ce qui est prévu

Toutes ces demandes et/ou interrogations sont logiques dans le cadre de cette enquête publique. Une partie des réponses de principe se trouve dans le dossier d'enquête publique, mais précisément, les intervenants les contestent. Cependant, les choix du projet, des périmètres, et des futures constructions et aménagements ne dépend que des autorités légales (EPA ORSA, commune, organismes techniques, juridiques, officiels...), et les modifications souhaitées ne pourraient être acquises que dans ce cadre.

## **5. EXAMEN DE LA PROCEDURE**

Il n'appartient qu'au tribunal administratif de se prononcer sur la légalité de la procédure, et il n'est nullement du domaine du commissaire enquêteur de porter une appréciation sur ce sujet. Cependant il peut préciser s'il lui semble que la procédure de l'enquête est légale et qu'elle a été respectée. En l'occurrence, en fonction des éléments dont il a disposé, il lui semble que l'enquête publique "préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme relative à la ZAC multi site du centre-ville à Villeneuve-Saint-Georges " a été correcte du point de vue technique et de la législation en vigueur.

## **6. PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

### **6.1 Réunion en mairie**

Le 12 juillet 2013, le commissaire enquêteur a été reçu en mairie de Villeneuve-Saint-Georges par Mme Dinner, adjointe à l'habitat et au logement, réunion à laquelle assistaient : Mme Dubois-Joye, chef de projet à l'EPA - ORSA, Mme Bral responsable de projet à l'EPA ORSA, pour le pétitionnaire, Mme Lepercq DGA à Villeneuve-Saint-Georges, Mme Richard directrice de l'urbanisme à Villeneuve-Saint-Georges.

Il leur a présenté et commenté le procès-verbal de synthèse de l'enquête qui venait de se dérouler. Le pétitionnaire a précisé qu'il entendait répondre par écrit dans les délais prévus par la loi.

### **6.2 Mémoire en réponse du pétitionnaire**

Le 25 juillet 2013 par courriel, puis par courrier normal, le commissaire enquêteur a reçu le mémoire en réponse de l'EPA-ORSA.

Il s'agit d'un texte de 37 pages, accompagné à la demande du commissaire enquêteur du règlement de la ZPPAU de Villeneuve-Saint-Georges et de la liste des immeubles classés et déclassés dans le cadre de l'AVAP.

Le texte intégral de la réponse proprement dite se trouve en annexe 6.

#### **6.2.1 Commentaires du commissaire enquêteur**

Le mémoire en réponse est un document de 37 pages qui reprend les points importants soulevés par le public : pertinence de l'utilité publique, rapport de cohérence entre la ZPPAUP et l'AVAP, le déclassé de certains bâtiments, la vétusté contestée de certains bâtiments, les périmètres d'expropriation prévus, la rénovation qui serait insuffisante, le relogement, le patrimoine pas assez protégé, les hauteurs et formes des constructions prévues, le manque d'information, la densification, le déplacement de la poste et du foyer.

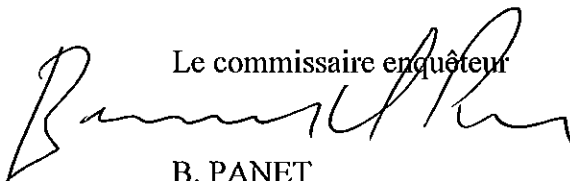
Il est illustré de nombreuses photographies, de quelques plans, et de tableaux chronologiques.

Le commissaire enquêteur a considéré que le mémoire en réponse correspondait à ce qu'on était en droit d'attendre.

### **7. CONCLUSION GENERALE**

L'enquête publique « préalable à la déclaration d'utilité publique et valant mise en compatibilité du PLU relative à la ZAC du centre-ville à Villeneuve-Saint-Georges » et qui a eu lieu en Mairie (services techniques) de la commune du 5 juin au 5 juillet 2013, s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles, sans incident majeur, selon la procédure correspondante, avec un public moyennement nombreux, qui a exprimé principalement son refus des expropriations, ses craintes de la destruction du patrimoine local (déclassés de bâtiments, toits en terrasses, vues...), des questions sur des incohérences entre différents documents, la densification de la commune (particulièrement en logements sociaux), et contesté la vétusté de certains immeubles.

En foi de quoi a été dressé le présent rapport, à le Kremlin-Bicêtre, le 5 août 2013.

Le commissaire enquêteur  
  
B. PANET



**Département du Val -de-Marne**

**Commune de Villeneuve-Saint-Georges**

**ENQUETE PUBLIQUE**

*Préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et valant mise en compatibilité du PLU  
relative à la réalisation de la ZAC du centre ville à Villeneuve-Saint-Georges*

**AVIS**

**Du commissaire enquêteur sur la déclaration d'utilité publique**

Enquête du 5 juin 2013 au 5 juillet 2013

Commissaire enquêteur : B. PANET

Août 2013



**Enquête Publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en  
compatibilité du plan local d'urbanisme relative à la réalisation de la ZAC multi site du  
centre-ville à Villeneuve-Saint-Georges**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

**du commissaire enquêteur**

A l'issue d'une enquête publique qui s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mercredi 5 juin 2013 au vendredi 5 juillet 2013, en mairie de Villeneuve-Saint-Georges aux services technique 22 rue de Balzac, les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

**1. Sur les conditions du déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur ayant pris acte des éléments suivants :

- l'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a effectivement été effectué,

- les annonces dans la presse prévues par l'arrêté préfectoral ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux,

- un registre d'enquête publique à feuilles non mobiles, paraphé par lui-même, et quatre autres registres supplémentaires qui ont été nécessaires ont bien été mis à la disposition du public conformément à l'arrêté aux jours et heures ouvrables de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges au public (services techniques),

- un dossier d'enquête publique comportant plusieurs parties a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions,

- les permanences prévues par l'arrêté (5) ont bien été effectuées aux jours et heures prévus, la

dernière étant marquée par un léger incident ne modifiant pas les conditions et résultats de l'enquête,

**et considère que la procédure de cette enquête publique s'est déroulée correctement.**

## **2. Sur les documents mis à la disposition du public**

Le dossier mis à la disposition du public, et décrit au chapitre 2 du rapport sur l'enquête publique correspond effectivement aux éléments légaux prévus pour une telle enquête, et les conditions de leur présentation au public étaient normales.

Le dossier, (*cf.* rapport), aborde bien l'ensemble des éléments constitutifs d'un projet : description de l'état initial, description du projet, compatibilité avec les documents officiels, précisions sur les différents secteurs d'intervention urbaine, constructions prévues, intégration des contraintes diverses, techniques et autres, position environnementale du projet, avis de l'autorité environnementale, financement.

**Le commissaire enquêteur considère que les documents concernant cette enquête publique étaient complets et suffisants du point de vue technique, et qu'ils permettaient de s'informer correctement.**

## **3. Sur les observations du public**

Le public est intervenu sur plusieurs sujets importants, qui le touche directement (expropriations, périmètres), ou qui intéressent la qualité urbaine de la ville (patrimoine, vues, densité).

Reprise de ces différents points dans l'ordre de réponse du procès-verbal de synthèse :

### ***3.1 Pertinence de l'utilité publique***

Quelques observations ont en effet posé la question même de l'utilité publique de ce projet.

Le dossier (notice explicative) décrit l'historique et les différents cadres officiels dans

lesquels s'inscrit le projet de rénovation du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges : OIN, PSD, PRNAQD. . .

On se trouve dans un cadre général intéressant un territoire important, dont la ZAC prévue n'est qu'un élément de détail d'un Projet d'Intérêt National (2007) couvrant 12 communes et représentant 335 000 habitants.

Et le déclin du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges et la nécessité d'une rénovation ne sont pas remis en cause.

D'autre part, les éléments financiers annoncés - dont une très grande partie de financement public - semblent correspondre à des projets similaires.

Le pétitionnaire, dans son mémoire en réponse précise qu'une ZAC est par essence d'utilité publique, puisqu'il s'agit d'une opération publique d'aménagement. Il rappelle l'existence " *d'habitat indigne et insalubre. ...générateur d'atteinte à la santé et au bien-être des habitants.* ", et les échecs de l'initiative privée.

On sait que l'utilité publique s'apprécie - selon les termes de la loi - si les atteintes à la propriété privée sont nécessaires, si les coûts et inconvénients ne sont pas excessifs par rapport à l'intérêt du projet qui provoque la demande d'utilité publique (bilan coût-inconvénients/avantages), les expropriés recevant une indemnité juste et équitable.

**En l'occurrence, le commissaire enquêteur considère que la rénovation du centre-ville de Villeneuve-Saint-Georges est bien d'utilité publique, et que les inconvénients et les coûts qu'elle représente par rapport à cet intérêt ne sont pas excessifs.**

### ***3.2 Incohérence entre ZPPAUP et L'AVAP***

Le public a mis en avant le fait qu'il n'était pas possible de modifier le PLU dans la mesure où l'AVAP n'était pas encore établie, et que c'était le règlement de la ZPPAUP qui faisait toujours foi.

Sur ce sujet, le dossier précise que l'AVAP est une évolution décidée de la ZPPAUP, et indique des modifications dues à l'état de certains bâtiments. Il ne semble donc pas y avoir incohérence sur le fond entre les deux documents, sinon sur certaines modifications précises désapprouvées par le public (*cf.* plus loin).

Dans sa longue réponse (cf. annexe 6), le pétitionnaire reprend ces explications, les situe dans la chronologie des deux opérations, et cite les textes de références et des jurisprudences montrant qu'il n'y a pas d'incompatibilité dans la procédure engagée avec l'existence de la ZPPAUP.

**Le commissaire enquêteur regrette que la procédure de l'AVAP n'ait pas pu aboutir plus rapidement - sachant que le rapport du commissaire enquêteur sur l'enquête correspondante date du 8 mars 2013 mais considère qu'il n'y a pas incohérence sur le fond entre les deux documents.**

### *3.3 Déclassement de certains immeubles*

Plusieurs interventions du public concernent le fait qu'entre la ZPPAUP et l'AVAP, certains immeubles à "conserver impérativement" peuvent maintenant être démolis.

Dans le dossier, les immeubles devant être démolis sont indiqués secteurs par secteurs, mais il n'est pas donné d'indications sur leur qualification dans l'AVAP.

Les documents complémentaires (liste des immeubles classés et déclassés, diagnostic AVAP - avis ABF) font apparaître les raisons et motifs de leur changement éventuel de statut.

Dans le mémoire en réponse, le pétitionnaire, photographies à l'appui, reprecise ces éléments, et indique les raisons techniques pour lesquelles les démolitions ont été prévues, principalement incapacité de réaliser des travaux dans des conditions acceptables.

Il indique également que si des immeubles ont été déclassés dans le cadre de l'AVAP, d'autres au contraire ont été classés.

**Il n'appartient pas au commissaire enquêteur de juger techniquement des choses, et compte-tenu des avis de l'architecte des bâtiments de France, et des diagnostics techniques, il considère que les classements des immeubles inclus dans le dossier sont corrects.**

### *3.4 Vétusté contesté de certains immeubles*

Plusieurs expropriés contestent la vétusté indiquée de leur bien, s'appuyant sur l'entretien qui a été effectivement fait, des travaux récents, voire certains avec des subventions, ou des empêchements "légaux" de pouvoir faire certains travaux.

Le dossier parle d'habitat "*dégradé*" et "*indigne*", mais les précisions ne se trouvent qu'avec la désignation des immeubles qui seront démolis secteurs par secteurs.

Le mémoire en réponse, illustré avec des photographies, précise les critères qui interviennent pour décider de la vétusté d'un bâtiment, le relevé parcelle par parcelle de l'état des immeubles, les incitations à la rénovation qui n'ont pas abouti, les situations à la limite de la légalité fiscale, les arrêtés d'insalubrité...

**Une expropriation n'est pas obligatoirement liée à un état d'insalubrité ou de vétusté, mais à la nécessité pour l'utilité publique de maîtriser le foncier indispensable pour réaliser un projet, et le commissaire enquêteur considère que l'état physique des biens compris dans le périmètre nécessaire au projet ne peut être une raison qui le remettrait en cause.**

### *3.5 Périmètres d'expropriation*

Des observations ont indiqué que si les expropriations se faisaient comme il était prévu, des activités allaient disparaître, et que certaines parties restantes seraient sans accès.

Le dossier n'indique que le parcellaire, et non les affectations passages et accès ; les parties n'étant pas incluses dans la ZAC n'apparaissent pas.

De ce fait, seules les interventions du public et les observations faites parcelle par parcelle lors du projet (partie diagnostic et relevés) peuvent donner des indications sur ces problèmes.

Le mémoire en réponse rappelle que tout propriétaire exproprié peut demander à l'être totalement. Il rappelle aussi que certains locaux ont été transformés en logements sans autorisation...



**Le commissaire enquêteur prend acte des différents éléments, considère que les détails des périmètres qui peuvent éventuellement être affinés, ne remettent pas en cause le projet global, et que les périmètres prévus dans le dossier sont bien nécessaires à la réalisation du projet présenté en enquête publique.**

### ***3.6 Rénovation plus importante d'anciens immeubles***

Plusieurs souhaits ont été exprimés par le public de voir davantage d'immeubles anciens conservés et rénovés.

Le dossier n'aborde pas le problème sous cet angle, intégrant comme acquis les décisions de classement faites. Il précise cependant, secteur par secteur les parties susceptibles de rénovation.

Le mémoire en réponse constate le peu d'effet et l'insuffisance des outils de réhabilitation déjà mis en œuvre par le passé, et précise le bilan démolition / rénovation (130 logements démolis, 330 améliorés).

**Le commissaire enquêteur prend acte de ce que le projet s'inscrit dans un programme d'ensemble qui ne peut être fait au hasard, et considère qu'il y a lieu de faire confiance au travail des architectes et techniciens qui l'ont établi.**

### ***3.7 Le relogement***

Posé de différentes façons dans les observations du public, ce problème est un des plus importants qui se présente lors d'expropriations.

Le dossier précise qu'un des principaux objectifs du projet est "*de permettre aux ménages qui le souhaitent de rester dans le centre-ville*". Il indique les éléments de partenariat, les partenaires, les modalités. Il ne précise pas la différence entre locataires et propriétaires.

Le mémoire en réponse reprend les éléments du dossier, explique que tout est mis en œuvre pour que ce problème important touchant (locataires ou propriétaires) principalement des gens modestes soit résolu dans les meilleures conditions, plusieurs dispositifs d'accompagnement sont mis en œuvre ; il reconnaît que les propriétaires

occupants relogés l'ont été comme locataires (avec leur accord) et indique que les opérations de relogement déjà lancées n'ont fait l'objet que de deux refus.

**Le commissaire enquêteur prend acte des dispositifs divers prévus dans le dossier d'enquête publique, considère la réponse du pétitionnaire correcte, adhère à l'esprit de la démarche décrite : " Une attention particulière est accordée à la situation des propriétaires occupants, avec recherche au maximum du maintien de ce statut quand c'est possible ". et considère que ce sujet lui paraît correctement traité.**

### ***3. 8 La protection du patrimoine***

Outre les oppositions au déclassement et à la démolition prévue de certains bâtiments, de nombreuses observations ont fait part de l'inquiétude des villeneuvois de voir le patrimoine architectural et paysager de la ville abimé par le projet présenté : vues, hauteurs des bâtiments, toits en terrasses. ..

Le dossier, dans l'exposition et la description du projet intègre pourtant ces aspects : l'AVAP doit conserver " *les principes fondateurs de protection et de mise en valeur du patrimoine définis par la ZPPZU* ", " *Les vues sur le centre-ville et la Seine seront préservées et valorisées* "... pour ne citer que quelques exemples.

Le mémoire en réponse confirme que les permis de construire se feront dans le cadre des règlements existants, dans le " *respect de l'identité paysagère de la commune* ", en relation étroite avec l'architecte des Bâtiments de France.

La présence de toits en terrasses (N.B. du CE, qui n'étaient pas exclus dans le règlement de la ZPPAU) est due à l'obligation de maîtriser les rejets d'eaux pluviales imposée par le syndicat gérant ce problème.

Les opérateurs devront respecter les cahiers des charges qui bien entendu seront conformes à la réglementation et intégreront les éléments patrimoniaux et architecturaux.

**Prenant en compte le dossier présenté à l'enquête publique, les documents complémentaires qu'il a eu à sa disposition et le mémoire en réponse du pétitionnaire, le commissaire enquêteur considère que la protection du patrimoine a bien été prise en compte dans le projet de ZAC du centre- ville de Villeneuve-Saint-Georges.**

### ***3.9 La densification de la commune et l'augmentation de logements sociaux***

Remarques presque récurrentes sur le sujet : les villeneuvois qui se sont exprimés ne souhaitent pas que la population de la ville augmente, et surtout si cela se fait par la construction de nouveaux logements sociaux déjà trop présents sur le territoire (45%).

Concernant la densification, le dossier précise l'aspect urbain du projet, le cadre du SDRIF qui doit être respecté, la volonté de redynamiser le centre-ville.

Le pétitionnaire dans son mémoire en réponse insiste surtout sur le parc social de fait qui existe à Villeneuve-Saint-Georges en centre-ville, et du nombre de demandes de logement social non satisfaites, rappelant également qu'il y aura des logements de type "PLS", en accession, et que des logements seront remis en disponibilité après réhabilitation.

**Le commissaire enquêteur, considère que les obligations créées par les documents supra-communaux (SDRIF), la nécessité de créer ou recréer une mixité sociale en centre-ville, et l'aspect presque principalement urbain de la commune liée à sa proximité de Paris permettent de prévoir un projet à caractère relativement dense, et comportant des types de logements différents, dont des logements sociaux.**

### ***3.10 Déplacements de la poste et du foyer***

Certaines observations ont exprimé que la démolition et le déplacement de ces deux bâtiments ne semblaient pas souhaitables.

Le dossier indique que la relocalisation de ces fonctions fera partie de la réorganisation de l'îlot Carnot avec des rapprochements (services municipaux).

Le mémoire en réponse reprend les éléments du dossier, de l'étude d'impact, précise la position de la poste (maintien dans les lieux pas envisageable compte-tenu des travaux), que le nouvel emplacement se trouvera à environ 100 m de celui actuel, et que le déplacement du foyer se fait en synergie avec le conservatoire de musique et de danse.

**Comme déjà écrit, il n'appartient pas au commissaire enquêteur de juger de la conception même du projet, et il considère que les choix projetés concernant les emplacements de la poste et du foyer ne remettent pas en cause son objet.**

#### **4. Sur les objectifs généraux du projet et son bilan**

Le dossier d'enquête publique, rappelle l'historique qui a amené l'Etablissement Public à intervenir, ainsi que les différentes façons de le faire et leur chronologie.

Le projet se trouve inscrit dans le cadre d'un OIN, lauréat d'un PNRQAD, après le constat d'un centre-ville en déclin, présentant de nombreux points faibles que différentes actions n'ont pas pu suffisamment améliorer.

Le bilan attendu est une restructuration des parties les plus sensibles s'inscrivant dans une démarche durable et structurante sur le plan urbain.

**Sauf à mettre en doute les intentions annoncées dans les documents officiels, le commissaire enquêteur considère que le projet de ZAC présenté à l'enquête publique est positif.**

#### **5. Sur la mixité sociale**

Contrairement à beaucoup de villes, qui ne disposent pas suffisamment de logements sociaux pour être en conformité avec la loi, Villeneuve-Saint-Georges a un parc de logements sociaux important d'environ 40 %.

Mais afin de permettre une mixité sociale dans les nouvelles parties urbaines réorganisées, il n'apparaît pas anormal que le projet prévoit d'en construire dans ces mêmes parties, sachant que d'autres types de logements seront également construits. Egalement, dans les parties rénovées, il existe un parc social de fait, c'est-à-dire qu'il serait incohérent de ne prévoir que des logements en accession ou en locatif cher dans les parties prévues pour être reconstruites.

**Le commissaire enquêteur confirme que concernant la mixité sociale, le projet lui paraît cohérent.**

## **6. Sur le développement durable**

Le dossier précise à de nombreuses reprises la prise en compte des éléments environnementaux, présents dès la mise en place de l'OIN et du Projet Stratégique directeur, qui fait état du changement climatique, de la vulnérabilité aux risques, de l'équilibre ville-nature. ..

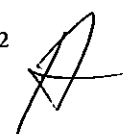
La précarité énergétique, les économies d'énergie, le patrimoine paysager, la maîtrise des rejets. ..par exemple, sont cités comme objectifs. L'étude d'impact reprend largement tous les paramètres intéressant le côté environnemental du projet.

L'avis de l'autorité environnementale sur le projet présenté en enquête publique a considéré le dossier clair et pédagogique, abordant l'ensemble des thématiques environnementales, correctement complété par rapport à l'avis de 2011 ; elle souhaite que dans les phases de mise en œuvre il y ait davantage de précisions sur les préconisations du PPRI, et la gestion des eaux pluviales.

**Le commissaire enquêteur considère que le projet de ZAC multi site du centre ville présenté en enquête publique s'inscrit bien dans une démarche de développement durable.**

Et le commissaire enquêteur :

- après avoir pris connaissance de la procédure
- après avoir pris connaissance du dossier
- après avoir pris connaissance de documents complémentaires
- après avoir visité les parties caractéristiques du site
- après avoir reçu le public lors de ses permanences
- après avoir pris connaissance de toutes les observations du public et les avoir analysées
- après s'être entretenu avec l'Etablissement Public au moment du procès-verbal de synthèse, et pris connaissance de sa réponse



pour toutes les raisons exprimées dans les paragraphes ci-dessus,

recommande au pétitionnaire :

1/ de vérifier le détail de certains périmètres, de manière à ne pas provoquer de cessations d'activités ou des impossibilités d'accès

2/ de faire en sorte que les petits propriétaires occupants qui souhaiteraient conserver leur statut puissent le faire et dans des conditions équitables

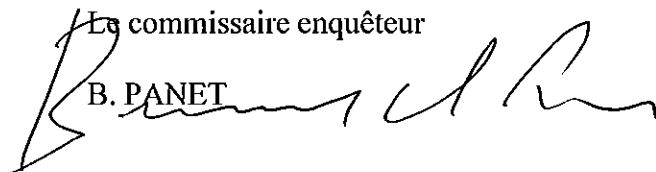
3/ de veiller particulièrement par la qualité des projets (lignes, façades, volumes, différences de hauteurs...) à rester dans l'esprit de la typologie architecturale et paysagère (vues) de Villeneuve-Saint-Georges ;

et donne un **avis favorable** à la déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLU relative à la réalisation de la ZAC du centre-ville à Villeneuve-Saint-Georges tel que le dossier correspondant a été présenté en enquête publique en mairie de Villeneuve-Saint-Georges (services techniques) du 5 juin au 5 juillet 2013.

Au Kremlin-Bicêtre le 5 août 2013

Le commissaire enquêteur

B. PANET



**Département du Val -de-Marne**

**Commune de Villeneuve-Saint-Georges**

**ENQUETE PUBLIQUE**

*Préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et valant mise en compatibilité du PLU  
relative à la réalisation de la ZAC du centre ville à Villeneuve-Saint-Georges*

**AVIS**

**Du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU**

Enquête du 5 juin 2013 au 5 juillet 2013

Commissaire enquêteur : B. PANET

Août 2013



**Enquête Publique préalable à la déclaration d'utilité publique valant mise en  
compatibilité du plan local d'urbanisme relative à la réalisation de la ZAC multi site du  
centre-ville à Villeneuve-Saint-Georges**

**CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS**

**du commissaire enquêteur sur la mise en compatibilité du PLU**

A l'issue d'une enquête publique qui s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du mercredi 5 juin 2013 au vendredi 5 juillet 2013, en mairie de Villeneuve-Saint-Georges aux services technique 22 rue de Balzac, les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes :

**1. Sur les conditions du déroulement de l'enquête**

Le commissaire enquêteur ayant pris acte des éléments suivants :

- l'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a effectivement été effectué,
- les annonces dans la presse prévues par l'arrêté préfectoral ont été effectuées conformément à la procédure habituelle et dans les délais légaux,
- un registre d'enquête publique à feuilles non mobiles, paraphé par lui-même, et quatre autres registres supplémentaires également paraphés ont bien été mis à la disposition du public conformément à l'arrêté aux jours et heures ouvrables de la mairie de Villeneuve-Saint-Georges au public (services techniques),
- un dossier d'enquête publique a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions,





- les permanences prévues par l'arrêté (5) ont bien été effectuées aux jours et heures prévus, la dernière étant marquée par un léger incident ne modifiant pas les conditions et résultats de l'enquête,

**et considère que la procédure de cette enquête publique s'est déroulée correctement.**

## **2. Sur les documents mis à la disposition du public**

Le document "Dossier de mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Villeneuve-Saint-Georges" fait bien apparaître les objectifs (permettre la réalisation des constructions de la ZAC multi site du centre-ville), le cadre réglementaire, les compatibilités (SDRIF, AVAP, PPRI, PEB) ; le règlement précise les modifications, les ajouts et retraits de texte, dont le but est effectivement de permettre les adaptations de hauteurs des constructions, de retraits par rapport aux voies ou aux limites séparatives, de types d'occupations du sol, nécessaires pour que le PLU et la ZAC soient cohérents.

**Le commissaire enquêteur considère que les documents concernant cette enquête publique étaient complets et suffisants du point de vue technique, et qu'ils permettaient de s'informer correctement.**

## **3. Sur les observations du public**

A plusieurs reprises, le public a critiqué la mise en compatibilité du PLU, car ne souhaitant pas qu'elle permette une densification, et précisant qu'elle était lancée avant l'approbation de l'AVAP.

Concernant la densification, Le commissaire enquêteur ne peut que reprendre son avis déjà donné sur la DUP et considère que les obligations créées par les documents supra-



communaux (SDRIF), la nécessité de créer ou recréer une mixité sociale en centre-ville, et l'aspect presque principalement urbain de la commune liée à sa proximité de Paris permettent de prévoir un projet à caractère relativement dense, et comportant des types de logements différents, dont des logements sociaux.

Sur le sujet de la chronologie AVAP / PLU, le dossier est explicite, le pétitionnaire a bien vérifié que sa démarche était cohérente avec les différents textes en vigueur.

**Et le commissaire enquêteur considère que les observations du public ne peuvent remettre en cause la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de Villeneuve-Saint-Georges rendue nécessaire par la réalisation de la ZAC multi site du centre-ville.**

#### **4. Sur la cohérence avec le PADD et l'économie générale du PLU**

La mise en compatibilité des documents d'urbanisme liée à la création de la ZAC multi site du centre ville de Villeneuve-Saint-Georges est conforme au PADD existant, dont elle respecte les orientations, mais s'inscrit particulièrement dans certaines d'entre elles :

- " améliorer le parc existant et permettre la création de nouveaux logements pour répondre aux besoins des habitants "
- " créer de nouveaux équipements "
- " protéger et étendre les espaces verts "
- "permettre une évolution du bâti dans le respect des formes urbaines de qualité et une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant "

**Le commissaire enquêteur considère que cette mise en compatibilité respecte l'économie générale du PLU, et en particulier la plan d'aménagement et de développement durable (PADD).**

Et le commissaire enquêteur :

- après avoir pris connaissance de la procédure
- après avoir pris connaissance du dossier
- après avoir pris connaissance de documents complémentaires dont le PLU
- après avoir reçu le public lors de ses permanences
- après avoir pris connaissance de toutes les observations du public et les avoir analysées
- après s'être entretenu avec l'Etablissement Public au moment du procès-verbal de synthèse, et pris connaissance de sa réponse

pour toutes les raisons exprimées dans les paragraphes ci-dessus,

donne un **avis favorable** à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges rendue nécessaire pour la réalisation de la ZAC multi site du centre-ville tel que le dossier correspondant a été présenté en enquête publique en mairie de Villeneuve-Saint-Georges (services techniques) du 5 juin au 5 juillet 2013.

Au Kremlin-Bicêtre le 5 août 2013

Le commissaire enquêteur

B. PANET

