GRAND ORLY SEINE BIÈVRE

Etablissement Public Territorial

Séance ordinaire du conseil territorial du 9 avril 2019

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

DÉLIBÉRATION n°2019-04-09_1376

Villeneuve-Saint-Georges Prescription des objectifs de la modification simplifiée du PLU et définition des mesures de mise à disposition du dossier au public

L'an deux mille dix-neuf, le 9 avril à 19h25 les membres du Conseil de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre se sont réunis en Mairie de Vitry-sur-Seine, en séance plénière ouverte par son président, Monsieur Leprêtre, sur convocation individuelle en date du 3 avril 2019.

Ville	Titre	NOM	Prénom	Présent	A donné pouvoir à	Vote
Savigny-sur-Orge	Mme	ACHTERGAELE	Nadège	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	AFFLATET	Alain	X		P
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALEXANDRE	Stéphanie	Abs		
Villeneuve-St-Georges	Mme	ALTMAN	Sylvie	Repr.	M. Boyer	P
Ivry-sur-Seine	Mme	APPOLAIRE	Annie-Paule	Repr.	M. Afflatet	P
Orly	M.	ATLAN	Thierry	X		P
Valenton	Mme	BAUD	Françoise	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	BELL-LLOCH	Pierre	Repr.	Mme Lefebvre	P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BENBELKACEM	Sarah	Repr.	M. Laurent	P
Savigny-sur-Orge	M.	BENETEAU	Sébastien	X		P
Viry-Châtillon	M.	BERENGER	Jérôme	X		P
Orly	Mme	BESNIET	Nathalie	Abs		
Thiais	M.	BEUCHER	Daniel	Repr.	M. Segura	P
Vitry-sur-Seine	M.	BOURJAC	Jean-Marc	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	BOUYSSOU	Philippe	X		P
Le Kremlin-Bicêtre	Mme	BOYAU	Lina	Repr (3)	M. Nicolle	
Villeneuve-St-Georges	M.	BOYER	Alexandre	X		P
Arcueil	M.	BREUILLER	Daniel	Repr.	M. Perreux	P
Villejuif	Mme	CASEL	Catherine	Repr.	M. Le Bohellec	P
Rungis	M.	CHARRESSON	Raymond	X		P
Fresnes	Mme	CHAVANON	Marie	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	CHICOT	Rémi	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	CHIESA	Pierre	X		P
Gentilly	M.	DAUDET	Patrick	X		P
Chevilly-Larue	Mme	DAUMIN	Stéphanie	X (2)		P
Cachan	Mme	DE COMARMOND	Hélène	X		P
l'Haÿ-les-Roses	M.	DECROUY	Clément	X		P
Thiais	M.	DELL'AGNOLA	Richard	Repr.	Mme Leurin Marchaix	P
Chevilly-Larue	M.	DELUCHAT	André	X		P
Choisy-le-Roi	Mme	DESPRES	Catherine	Repr.	Mme Veyrunes	P
Choisy-le-Roi	M.	DIGUET	Patrice	Repr.	Mme Lorand	P
Villeneuve-St-Georges	Mme	DINNER	Nathalie	X (2)		P
Fresnes	M.	DOMPS	Richard	X		P
Athis-Mons	M.	DUMAINE	Julien	Abs		
Cachan	M.	FOULON	Jacques	X		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GAGNEPAIN	Pascal	X		P
Villeneuve-St-Georges	M.	GAUDIN	Philippe	X		P
Savigny-sur-Orge	Mme	GERARD	Anne-Marie	X		P
Arcueil	Mme	GILGER-TRIGON	Anne-Marie	X (1)	Mme Janodet (2)	P
Villejuif	M.	GIRARD	Dominique	X		P
Villeneuve-le-Roi	M.	GONZALES	Didier	X		P
Ablon-sur-Seine	M.	GRILLON	Eric	X		P
Villejuif	Mme	GRIVOT	Annie	Repr.	M. Yebouet	P

Savigny-sur-Orge	M.	GUETTO	Daniel	X		P
Choisy-le-Roi	M.	GUILLAUME	Didier	Repr.	M. Kennedy	P
Villeneuve-le-Roi	Mme	HAMID	Sakina	Repr.	M. Gagnepain	P
Fresnes	M.	HELBLING	Denis	Repr.	Mme Chavanon	P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	HUBERT	Laure	Repr.	M. Decrouy	P
Choisy-le-Roi	M.	ID ELOUALI	Ali	Abs		
Orly	Mme	JANODET	Christine	X		P
L'Haÿ-les-Roses	M.	JEANBRUN	Vincent	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	KENNEDY	Jean-Claude	X		P
Paray-Vieille-Poste	Mme	LALLIER	Nathalie	X		P
le Kremlin-Bicêtre	M.	LAURENT	Jean-Luc	X		P
Villejuif	M.	LE BOHELLEC	Franck	X		P
Cachan	M.	LE BOUILLONNEC	Jean-Yves	Repr.	Mme De Comarmond	P
Vitry-sur-Seine	Mme	LEFEBVRE	Fabienne	X		P
Vitry-sur-Seine	M.	LEPRETRE	Michel	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	LESENS	Evelyne	Repr.	M. Chiesa	P
Villejuif	M.	LIPIETZ	Alain	X		P
Vitry-sur-Seine	Mme	LORAND	Isabelle	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	MARCHAND	Romain	X		P
Thiais	Mme	MARCHEIX	Virginie	X		P
Savigny-sur-Orge	M.	MEHLHORN	Eric	X		P
Viry-Châtillon	Mme	MERRINA	Arielle	X		P
Vitry-sur-Seine	Mme	MONTOIR	Sylvie	X		P
Fresnes	Mme	MOREIRA DA SILVA	Laurinda	Abs		
le Kremlin-Bicêtre	M.	NICOLLE	Jean-Marc	X (3)		
Morangis	M.	NOURY	Pascal	X		P
Choisy-le-Roi	M.	PANETTA	Tonino	X		A
Villejuif	M.	PERILLAT-BOTTONET	Franck	Repr.	M. Tmimi	P
Vitry-sur-Seine	M.	PERREUX	Jacques	X		P
Juvisy-sur-Orge	M.	PERRIMOND	Michel	Repr.	M. Reda	P
Cachan	Mme	PESCHEUX	Edith	X		P
Athis-Mons	M.	PETETIN	Pascal	X		P
Ivry-sur-Seine	Mme	PIERON	Marie	Repr.	M. Marchand	P
Juvisy-sur-Orge	M.	REDA	Robin	X		P
Choisy-le-Roi	Mme	RIFFAUD	Isabelle	Repr.	M. Girard	P
Athis-Mons	Mme	RODIER	Christine	X		P
Athis-Mons	M.	SAC	Patrice	X		P
Viry-Châtillon	M.	SAUERBACH	Laurent	X		P
Thiais	M.	SEGURA	Pierre	X		P
L'Haÿ-les-Roses	Mme	SOURD	Françoise	X		P
Ivry-sur-Seine	M.	TAGZOUT	Mourad	Abs		
Vitry-sur-Seine	Mme	TAILLEBOIS	Sarah	Repr.	M. Bourjac	P
Vitry-sur-Seine	M.	TMIMI	Hocine	X		P
Gentilly	Mme	TORDJMAN	Patricia	X (1)	M. Daudet (2)	P
Vitry-sur-Seine	Mme	VEYRUNES-LEGRAIN	Cécile	X		P
Villejuif	M.	VIDAL	Philippe	Repr.	M. Lipietz	P
Viry-Chatillon	M.	VILAIN	Jean-Marie	X (2)	M. Berenger (1)	P
Ivry-sur-Seine	Mme	WOJCIECHOWSKI	Bozena	Repr.	M. Bouyssou	P
Villejuif	M.	YEBOUET	Elie	X		P

1) Jusqu'à la délibération n° 1336
2) A partir de la délibération n°1337
3) Jusqu'à la délibération n° 1356

Secrétaire de Séance : Robin REDA

Nombre de Conseillers en exercice composant le Conseil du territoire				92
N° de délibération	**Présents**	**Absents**	**Absents représentés**	**Votants**
1334 à 1336	58	8	26	84
1337 à 1356	59	6	27	86
1357 à 1377	58	8	26	84

Exposé des motifs

La modification simplifiée du PLU est nécessitée par la réalisation d'équipements publics scolaires et d'accueil de la petite enfance au sein du quartier Triage. Ces projets d'équipements s'inscrivent d'une part, dans les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune et d'autre part, dans le cadre du projet de développement urbain du quartier Triage, porté par la ville depuis 2013.

Le PADD porte en effet l'orientation n°2 « Ville accueillante, moderne et solidaire », visant notamment à « *Valoriser la politique municipale en matière d'équipements* » et à *« développer l'accueil de la petite enfance et des groupes scolaires* ».

Le projet urbain du Triage comprend notamment la construction à terme d'environ 800 nouveaux logements à l'échelle du quartier, dont les premiers sont livrés au printemps 2019. Le projet comprend également l'implantation de locaux d'activité (3 bâtiments pour environ 2 560 m² au nord du quartier) et l'aménagement de commerces (400 m² au nord et 900 m² environ au centre du quartier).

En accompagnement de cette programmation, sont prévus :

- L'aménagement d'une boucle verte autour du quartier depuis la Seine jusqu'à la gare, en lien avec les berges, afin d'améliorer et de développer les circulations douces ;
- La requalification de la RD 138 ;
- L'aménagement de deux places publiques pour accueillir les nouveaux commerces, dont la principale se situera au centre du quartier, à l'intersection RD 138 / chenal Muzey.

La construction de ces nouveaux logements va générer des besoins en capacité d'accueil de la petite enfance et de scolarisation des enfants. Le projet du quartier Triage comprend donc également les projets d'équipements suivants :

- La restructuration du groupe scolaire Paul Bert avec l'extension et la réorganisation de l'école Paul Bert A, devant passer de 3 à 11 classes ;
- L'implantation sur le quartier Triage de la crèche départementale à vocation intercommunale, d'une capacité d'accueil de 90 berceaux, partagée avec la commune de Choisy-le-Roi ;

Les emprises de ces projets sont classées en zone UC du règlement d'urbanisme en vigueur. En l'état, ce règlement empêche la faisabilité des projets. Une modification de plan local d'urbanisme est donc nécessaire.

La modification proposée consiste à modifier le zonage des emprises des projets d'équipements publics d'accueil et de scolarisation des enfants. Ces emprises ne seraient plus classées en zone UC mais en zone UB, secteur UB2, sous-secteur UB2t.

La zone UB est dédiée aux quartiers regroupant les tissus mixtes de Villeneuve-Saint-Georges. Elle comprend trois secteurs : UB 1, UB 2, UB 3. Le secteur UB2 correspond aux différents secteurs de projet sur la commune, comprenant un sous-secteur UB2t dédié au projet du quartier Triage.

Il s'agit donc d'inclure, dans le sous-secteur dédié au projet urbain du quartier Triage, les emprises identifiées des équipements publics d'accueil de la petite enfance et des groupes scolaires, dont la création ou la restructuration sont nécessitées par les nouveaux logements et les besoins des habitants actuels et futurs du quartier.

En plus de cette modification du document graphique, une modification du règlement d'urbanisme est introduite. L'objectif est de préciser, par cette modification, que les dispositions prévues au paragraphe 13.2.1.2 de l'article 13 du règlement de la zone UB, relatif aux espaces libres et plantations, ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics au sein du sous-secteur UB2t.

L'Etablissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre étant compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme depuis le 1er janvier 2016, la commune a sollicité son Président par courrier pour initier la procédure de modification de son PLU.

Conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquence de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer ces possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme. Dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ces motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de mise à disposition sont précisées par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'EPT en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Le Conseil territorial est invité à délibérer pour prescrire les objectifs de la modification simplifiée du PLU de Villeneuve-Saint-Georges et pour préciser les mesures de mise à disposition du dossier au public, conformément à la demande de la Ville.

Le dossier sera réalisé par les services de l'EPT dans le cadre de la charte de gouvernance de l'Etablissement et du principe de la coopérative des villes.

DELIBERATION

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

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 104-2, R. 104-29, L. 153-41, L. 153-45 à L. 153-48 ;

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

Vu l'avis de la commission permanente ;

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

Vu le plan de déplacement urbain de la région Ile-de-France approuvé par délibération du Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014 ;

Vu le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007 ;

Vu le projet de plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne soumis à enquête publique du 12 décembre 2011 au 11 février 2012 par arrêté préfectoral en date du 8 novembre 2011 et approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018 ;

Vu l'arrêté préfectoral du 9 juillet 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles « inondation et coulées de boues par ruissellement en secteur urbain » ;

Vu le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Seine – Normandie adopté par le Comité de Bassin Seine Normandie le 29 octobre 2009 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 octobre 2013 ;

Vu le plan régional de santé et d'environnement de l'Ile-de-France approuvé par arrêté préfectoral du 27 juillet 2011 ;

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

Vu le plan d'aménagement et de développement durable de la commune dont une des orientations est de développer l'accueil de la petite enfance et les groupes scolaires ;

Vu le plan départemental des crèches adopté par le Conseil Départemental du 18 décembre 2017, inscrivant notamment, au plan pluriannuel d'investissement, à partir de 2018, le projet d'une crèche intercommunale de 90 berceaux localisée à Villeneuve Triage, qui accueillera également les enfants de Choisy-le-Roi ;

Vu la délibération du Conseil municipal datée du 21 février 2019 sollicitant l'intervention du Syndicat d'Action Foncière 94 afin qu'il procède à l'acquisition de la parcelle AW 83 sise 99 avenue de Choisy, en vue de la construction de la crèche départementale à vocation intercommunale ;

Vu la délibération du SAF 94 datée du 22 février 2019 décidant l'acquisition de la parcelle AW 83 ;

Considérant la volonté du Département du Val-de-Marne et de la commune de Villeneuve-Saint-Georges de mener à bien le projet de construction de la crèche départementale à vocation intercommunale sur la parcelle 83 sise 99 avenue de Choisy à Villeneuve-Saint-Georges ;

Considérant la volonté de la commune de mener à bien le projet de restructuration du groupe scolaire Paul Bert situé au quartier Triage comprenant notamment l'agrandissement de l'école Paul Bert A ;

Considérant la nécessité d'accompagner le projet urbain du quartier Triage en termes de renforcement des équipements publics dédiés à l'accueil et à la scolarisation des enfants sur le quartier ;

Considérant que, conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, cette modification peut revêtir la forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de :

- majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- diminuer ces possibilités de construire ;
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Considérant que la procédure de modification simplifiée du PLU est règlementée par les articles L.153-45 à L.153-48 du code de l'urbanisme et que dans ce cadre, le projet de modification, l'exposé de ces motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9, sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations ;

Considérant que ces observations sont enregistrées et conservées et que les modalités de mise à disposition doivent être précisées préalablement par le Conseil territorial et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition ;

Considérant qu'à l'issue de la mise à disposition, le président de l'Etablissement public territorial en présente le bilan devant le Conseil territorial, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ;

Sur sollicitation écrite par courrier daté du 13 mars 2019 de Madame La Maire de Villeneuve-Saint-Georges ;

Entendu le rapport de Monsieur Romain Marchand ;

Sur proposition de Monsieur Le Président,

Le Conseil territorial délibère et, à l'unanimité,

1. Prescrit les objectifs de la modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges.

2. Précise que le dossier de projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de Villeneuve-Saint-Georges comportera les actes administratifs relatifs à cette modification (délibérations, avis des personnes publiques), une notice de présentation, un extrait du document graphique modifiant le zonage, un extrait du règlement d'urbanisme modifié, tout document utile en annexe.

3. Précise les mesures de mise à disposition du dossier de projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme de la commune de Villeneuve-Saint-Georges :
   - le dossier du projet de modification simplifiée sera mis à disposition du public et librement consultable du lundi 3 juin 2019 au vendredi 5 juillet 2019 au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en son site de Cœur d'Orly (Bâtiment Askia - 11, avenue Henri Farman – 94398 Orly Aérogare Cedex) et en Mairie de Villeneuve-Saint-Georges, au service Droit des sols du Pôle Ville Citoyenne, situé 22 rue Balzac, aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public ;
   - le dossier mis à disposition comprendra un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé sous la responsabilité de Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial, dans lequel seront enregistrées et conservées les observations du public ;
   - la mise à disposition du public et ses modalités seront portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de la mise à disposition par voie d'affiche au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et sur les panneaux administratifs de la commune, et par une annonce à paraître dans le journal Le Parisien ;
   - les sites Internet de l'Etablissement public territorial et de la commune seront mis à jour pour faire mention de cette mise à disposition et permettre au public de consulter les éléments du dossier ;
   - le bulletin municipal de Villeneuve-Saint-Georges comprendra un encart précisant les modalités de mise à disposition du public du dossier.

4. Rappelle qu'à l'issue de cette mise à disposition, Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en présentera le bilan au Conseil territorial qui débâtera alors de son approbation par délibération motivée.

5. Précise les mesures de publicité de la présente délibération :
   - publication au recueil des actes administratifs de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre ;
   - affichage au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et en mairie de Ville pour une durée d'un mois.

6. Précise qu'ampliation de la présente délibération sera faite à Monsieur le Préfet du Val-de-Marne et à l'Unité départementale du Val-de-Marne de la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement.

7. Rappelle que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal administratif de Melun, 43 rue du Général de Gaulle – 77008 Melun cedex, dans un délai de deux mois (à compter de la séance du Conseil territorial pour les membres du conseil, et à compter de la publication ou affichage ou notification de la délibération pour un tiers).

8. Charge le Président ou toute personne habilitée par lui, d'accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution des présentes

Vote : Pour 83 – Abstention : 1

A Vitry-sur-Seine, le 15 avril 2019
Le Président

Michel LEPRETRE

EPT Grand-Orly Seine Bièvre

La présente délibération est certifiée exécutoire, étant transmise en préfecture le 16 avril 2019 ayant été affichée le 17 avril 2019

Le présent acte peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif compétent dans un délai de deux mois à compter de sa notification et/ou sa publication.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Villeneuve-St-Georges

Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

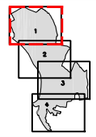
Département du Val de Marne

VILLENEUVE SAINT-GEORGES

Pièce n°5

Plan de zonage

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Territorial du



Plan n°1

Echelle 1/2000

ZONES ET SECTEURS

ZONE UA - zone urbaine mixte correspondant au centre-ville historique

- UA1 — secteur urbain mixte correspondant à l'extension du centre urbain issue du XIXème siècle
- UAx1 — secteur urbain mixte correspondant à la ZAC Multisite du centre-ville
- UAx2 — secteur urbain mixte correspondant à la ZAC Multisite du centre-ville (projet Carnot)

ZONE UB - zone urbaine mixte dans ses fonctions et sa morphologie

- UB1 — secteur urbain mixte constitué principalement d'habitat collectif
- UB2 — secteur urbain mixte de projets
- UB2t — secteur urbain mixte de projets dans le quartier Triage
- UB3 — secteur urbain mixte correspondant à la restructuration de la façade RN6
- UBz — secteur urbain mixte du Val Pompadour

ZONE UC - zone urbaine mixte correspondant au tissu résidentiel de plaine

- UC1 — secteur urbain mixte correspondant au tissu résidentiel du coteau
- UC2 — secteur urbain mixte correspondant au secteur Rue des Sapeurs Pompiers de Paris

- UY — zone urbaine dédiée aux activités
- UYf — secteur de la zone UY dédié à l'activité ferroviaire
- AU/B — zone à urbaniser à court ou moyen terme
- A — zone agricole
- N — zone naturelle
- Nzh — secteur de la zone naturelle spécifique aux zones humides
- Ne — secteur naturel dédié aux équipements
- Ne1 — secteur naturel permettant l'émergence de projet à vocation d'équipements
- Nb — secteur naturel dédié aux berges de la Seine et de l'Yerres
- Nj — secteur naturel dédié aux jardins familiaux

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

au titre de l'article L123-1-5.V du Code de l'Urbanisme

1. Terrain à l'angle RD94 et avenue de Valenton
   Superficie : 3 920 m²
   Bénéficiaire : Commune
2. Ru d'Oly
   Superficie : 3 290 m²
   Bénéficiaire : SyAGE

PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Linéaire commercial identifié
au titre de l'article L123-1-5.II.5° du Code de l'Urbanisme

PROTECTION DE LA TRAME VERTE

Coeurs d'îlots repérés
au titre de l'article L123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

Parcs et squares repérés
au titre de l'article L123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

Terrains cultivés repérés
au titre de l'article L123-1-5.III.5° du Code de l'Urbanisme

Zones humides repérées
au titre de l'article L123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

PROTECTION DU PATRIMOINE

Ensemble urbain cohérent repéré
au titre de l'article L123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

Eléments bâtis remarquables

Polygones d'implantation

PÉRIMÈTRE DE DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Périmètre de 500m autour des gares

Plan Local d'Urbanisme

Commune de Villeneuve-St-Georges

Etablissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre

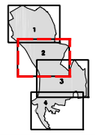
Département du Val de Marne

VILLENEUVE SAINT-GEORGES

Pièce n°5

Plan de zonage

Modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération du Conseil Territorial du



Plan n°2

Echelle 1/2000

ZONES ET SECTEURS

ZONE UA - zone urbaine mixte correspondant au centre-ville historique

- **UA1** secteur urbain mixte correspondant à l'extension du centre urbain issue du XIXème siècle
- **UAx1** secteur urbain mixte correspondant à la ZAC Multisite du centre-ville
- **UAx2** secteur urbain mixte correspondant à la ZAC Multisite du centre-ville (projet Carnot)

ZONE UB - zone urbaine mixte dans ses fonctions et sa morphologie

- **UB1** secteur urbain mixte constitué principalement d'habitat collectif
- **UB2** secteur urbain mixte de projets
- **UB2t** secteur urbain mixte de projets dans le quartier Triage
- **UB3** secteur urbain mixte correspondant à la restructuration de la façade RNI
- **UB2** secteur urbain mixte du Val Pompadour

ZONE UC - zone urbaine mixte correspondant au tissu résidentiel de plaine

- **UC1** secteur urbain mixte correspondant au tissu résidentiel du coteau
- **UC2** secteur urbain mixte correspondant au secteur Rue des Sapeurs Pompiers de Paris

- **UY** zone urbaine dédiée aux activités
- **UYf** secteur de la zone UY dédié à l'activité ferroviaire
- **AUB** zone à urbaniser à court ou moyen terme
- **A** zone agricole
- **N** zone naturelle
- **Nzh** secteur de la zone naturelle spécifique aux zones humides
- **Ne** secteur naturel dédié aux équipements
- **Ne1** secteur naturel permettant l'émergence de projet à vocation d'équipements
- **Nb** secteur naturel dédié aux berges de la Seine et de l'Yerres
- **Nj** secteur naturel dédié aux jardins familiaux

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

au titre de l'article L123-1-5.V du Code de l'Urbanisme

1. Terrain à l'angle RD94 et avenue de Valenton
   Superficie : 3 920 m²
   Bénéficiaire : Commune
2. Ru d'Oly
   Superficie : 3 290 m²
   Bénéficiaire : SyAGE

PRÉSERVATION DE LA DIVERSITÉ COMMERCIALE

Linéaire commercial identifié
au titre de l'article L123-1-5.II.5° du Code de l'Urbanisme

PROTECTION DE LA TRAME VERTE

Coeurs d'îlots repérés
au titre de l'article L123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

Parcs et squares repérés
au titre de l'article L123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

Terrains cultivés repérés
au titre de l'article L123-1-5.III.5° du Code de l'Urbanisme

Zones humides repérées
au titre de l'article L123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

PROTECTION DU PATRIMOINE

Ensemble urbain cohérent repéré
au titre de l'article L123-1-5.III.2° du Code de l'Urbanisme

Eléments bâtis remarquables

Polygones d'implantation

PÉRIMÈTRE DE DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Périmètre de 500m autour des gares

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ

Villeneuve Saint Georges

GRAND-ORLY SEINE BIÈVRE

Modification simplifiée du PLU
Notice de présentation

Villeneuve-Saint-Georges

Approuvé par délibération du Conseil Territorial
en date du 9 avril 2019

Cette notice a pour objet de présenter et d'exposer les motifs du projet de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-Saint-Georges.

Le présent dossier est mis à la disposition du public du 5 Juin au 3 Juillet 2019 inclus.

Les modalités de cette mise à disposition ont été précisées par le conseil territorial lors de sa séance du 9 avril 2019. Le conseil municipal a émis un avis favorable sur ces modalités lors de sa séance du 11 avril 2019.

A l'issue de cette mise à disposition, le président du Territoire Grand-Orly Seine Bièvre en présentera le bilan devant le conseil territorial qui adoptera le projet.

Sommaire

Préambule.....4

1. L'objet de la modification simplifiée du PLU 5

1.1. Contexte : les projets d'équipements publics d'accueil et de scolarisation des enfants accompagnant le projet urbain du quartier Triage 5

1.1.1. La restructuration du groupe scolaire Paul Bert 5

1.1.2. La construction de la crèche départementale à vocation intercommunale 6

1.2. Enjeu et objectifs de la modification 7

1.3. Choix et déroulement de la procédure de modification simplifiée 8

2. Présentation et justification des modifications apportées 10

2.1. La modification du rapport de présentation 10

2.2. La modification du document graphique 12

2.2.1. Le document graphique en vigueur 12

2.2.2. La modification du document graphique projetée 13

2.3. La modification du règlement d'urbanisme du PLU 15

2.3.1. L'article 13 de la zone UB dans le règlement d'urbanisme en vigueur 15

2.3.2. La modification projetée de l'article 13 de la zone UB 15

3. Compatibilité de la modification simplifiée du PLU 16

3.1. Compatibilité avec le PLU actuellement en vigueur 16

3.2. Compatibilité avec les documents supra-communaux 16

3.2.1. Compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France 16

3.2.2. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique 18

3.2.3. Compatibilité avec le plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France 18

3.2.4. Compatibilité avec le plan de prévention des risques inondation 18

3.2.5. Compatibilité avec le plan de prévention des risques de mouvements de terrain 19

Préambule

Depuis le 1er janvier 2016, date de la création de la Métropole du Grand Paris, la compétence relative à l'élaboration et à la gestion des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) a été transférée aux douze Etablissements Publics Territoriaux (EPT) couvrant le territoire de la Métropole, dont l'EPT 12 nommé « Grand-Orly Seine Bièvre ».

Villeneuve-Saint-Georges fait partie du territoire de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre qui regroupe 24 communes en Val-de-Marne et en Essonne : Ablon-sur-Seine, Arcueil, Athis-Mons, Cachan, Chevilly-Larue, Choisy-le-Roi, Fresnes, Gentilly, Ivry-sur-Seine, Juvisy-sur-Orge, Le Kremlin-Bicêtre, L'Haÿ-les-Roses, Morangis, Orly, Paray-Vieille-Poste, Rungis, Savigny-sur-Orge, Thiais, Valenton, Villejuif, Villeneuve-le-Roi, Villeneuve-Saint-Georges, Viry-Châtillon, Vitry-sur-Seine.

Le PLU de Villeneuve-Saint-Georges a été approuvé par délibération du conseil municipal le 1er juillet 2004. Depuis son élaboration, il a fait l'objet de plusieurs mises à jour et d'une révision générale du PLU prescrite par délibération du conseil municipal du 15 décembre 2010. Du fait du transfert de la compétence relative aux Plans Locaux d'Urbanisme aux EPT début 2016, la commune a sollicité l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre pour finaliser cette révision.

C'est dans ce contexte que le nouveau Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Saint-Georges a été approuvé par le conseil de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre le 28 juin 2016.

La procédure de modification simplifiée, objet du présent dossier, est mise en œuvre par l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre et son contenu a été approuvé par délibération du conseil municipal de Villeneuve-Saint-Georges le 11 avril 2019.

C'est ce dossier qui est mis à la disposition du public.

1. L'objet de la modification simplifiée du PLU

1.1. Contexte : les projets d'équipements publics d'accueil et de scolarisation des enfants accompagnant le projet urbain du quartier Triage

La modification simplifiée du document d'urbanisme est motivée par la réalisation de deux projets identifiés d'équipements publics au sein du quartier Triage, pour lesquels la commune et ses partenaires sont engagés :

- La construction par le Département du Val-de-Marne d'une crèche intercommunale de 90 berceaux, partagée avec la commune de Choisy-le-Roi
- La restructuration du groupe scolaire Paul Bert avec l'agrandissement de l'école Paul Bert A

Ces projets d'équipements publics s'inscrivent en accompagnement du projet de développement urbain et de redynamisation du quartier Triage, porté par la ville depuis 2013.

Ce projet comprend notamment la construction à terme d'environ 800 nouveaux logements à l'échelle du quartier, dont les premiers sont livrés au printemps 2019. Il prévoit également l'implantation de locaux d'activité (3 bâtiments pour environ 2 560 m² au nord du quartier) et l'aménagement de commerces (400 m² au nord et 900 m² environ au centre du quartier).

En accompagnement de cette programmation, sont prévus :

- L'aménagement d'une boucle verte autour du quartier depuis la Seine jusqu'à la gare, en lien avec les berges, afin d'améliorer et de développer les circulations douces ;
- La requalification de la RD 138 ;
- L'aménagement de deux places publiques pour accueillir les nouveaux commerces, dont la principale se situera au centre du quartier, à l'intersection RD 138 / chenal Muzey.

La construction des nouveaux logements va générer des besoins en capacité d'accueil des jeunes enfants et de scolarisation des enfants. Les projets de construction de la crèche et d'agrandissement de l'école Paul Bert A vont contribuer à répondre à ces nouveaux besoins.

1.1.1. La restructuration du groupe scolaire Paul Bert

Le groupe scolaire Paul Bert est composé de l'école Paul Bert A, située 36 avenue de Choisy et de l'école Paul Bert B, située Place Mouliérat, côté Seine. Ce groupe scolaire est actuellement le seul du quartier Triage. Le projet de restructuration comprend notamment l'agrandissement de l'école Paul Bert A, la réorganisation des espaces, la création d'une cantine et la réhabilitation de certaines constructions existantes.

Les principaux objectifs du projet de restructuration du groupe scolaire, porté par la commune, sont les suivants :

- La constitution de deux groupes scolaires distincts et autonomes (ce qui n'est actuellement pas le cas du fait de la mutualisation de la cantine localisée sur Paul Bert B et d'une équipe de direction commune),
- La création d'une cantine propre à l'école Paul Bert A,
- Le réaménagement et la requalification du square Ferrer en parvis végétalisé constituant la future entrée principale de l'école depuis l'avenue de Choisy (l'entrée actuelle étant peu lisible car située à l'arrière du bâtiment, au bout d'une rue en impasse),
- Une architecture moderne et contemporaine qui valorise le bâti existant à conserver,

- La création de 8 classes supplémentaires pour l'école Paul Bert A (dont 3 classes maternelles et 5 classes élémentaires) portant à 11 le nombre de classes de cette école,
- Une mise en service progressive des nouvelles classes, sur deux rentrées scolaires, afin d'accompagner l'arrivée progressive des nouvelles familles.

Les principales évolutions engendrées par le projet de restructuration du groupe scolaire :

	Aujourd'hui		**Demain**	
	Paul Bert A	**Paul Bert B**	**Paul Bert A**	**Paul Bert B**
Classes	3 classes élémentaires	4 classes élémentaires 5 classes maternelles	8 classes élémentaires 3 classes maternelles	Inchangé
Nombre d'enfants	66	190	275 environ à raison de 25 / classe	Inchangé
Restauration	Pas de restauration	Restauration	Restauration	Restauration

Le planning prévisionnel des travaux est le suivant :

- Concours de maîtrise d'œuvre : 2019
- Dépôt du permis de construire : 1er trimestre 2020
- Mise en service de 3 classes : rentrée 2021
- Mise en service de 8 classes : rentrée 2022

L'école Paul Bert B ne fait pas l'objet de projet d'extension. Cependant, la parcelle sur laquelle elle est implantée est incluse dans la présente procédure de modification. En effet, il s'agit d'un équipement public dédié à la scolarisation des enfants du quartier Triage dont il faut garantir les possibilités d'évolution ultérieure.

1.1.2. La construction de la crèche départementale à vocation intercommunale

Le projet de crèche intercommunale, partagée entre les villes de Villeneuve-Saint-Georges et de Choisy-le-Roi, s'inscrit dans le plan départemental visant la création de 560 nouvelles places en crèche d'ici à 2022.

Pour permettre la réalisation de cet équipement attendu par les habitants des deux villes dans une temporalité acceptable, le Syndicat d'Action Foncière du Val-de-Marne (SAF 94), sollicité par la commune de Villeneuve-Saint-Georges, a décidé par délibération du 22 février 2019 l'acquisition de la parcelle n°83 d'une superficie de 885 m², située 99 avenue de Choisy, au nord du quartier Triage. La crèche aura une capacité de 90 berceaux répartis en trois sections (Petit, Moyen, Grand).

La surface de plancher prévisionnelle est d'environ 1 400 m² auxquels viennent s'ajouter des surfaces extérieures de jeux, de plein pied et sous forme de balcons. Par ailleurs, les obligations liées au Plan de Prévention du Risque Inondation nécessitent de construire le nouvel équipement sur pilotis. De ce fait, il comprendra 3 étages et s'organisera selon la programmation prévisionnelle suivante :

- Rez-de-chaussée sur pilotis : places de stationnement pour le personnel, local vélos, hall d'accueil, accès aux étages par ascenseur et escalier, locaux poussettes ;
- 1er et 2ème étages : salles de vie, salles polyvalentes, salles de change et salles de motricité pour les petits, moyens et grands, ainsi que des espaces extérieurs (balcons ou loggias) ;
- 3ème étage sous toiture : locaux du personnel (salle, vestiaires, douches), réserves, cuisine, locaux techniques, bureau de la direction.

Si la crèche s'implantera le long de la RD 138, en face de bâtiments d'habitation collectifs d'une certaine hauteur, le futur bâtiment doit composer de ce côté de l'avenue de Choisy avec un tissu à dominante pavillonnaire. C'est pourquoi l'insertion urbaine de cet équipement public est un aspect du projet particulièrement travaillé par le Département.

1.2. Enjeu et objectifs de la modification

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur est constitué notamment d'un document graphique et d'un règlement d'urbanisme qui ne permettent pas, en l'état, la réalisation des projets d'équipements publics présentés aux chapitres 1.1.1 et 1.1.2. **Le règlement de la zone UC contraint en effet les constructions sur plusieurs points.**

- **Le projet de crèche** est ainsi empêché par l'article 10 sur la hauteur maximale des constructions. En effet, cet article stipule que celles-ci ne doivent pas excéder en tout point 6 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage, ou 7 mètres au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses. Or, la programmation de la crèche décrite au 1.1.2, les contraintes du Plan de Prévention du Risque Inondation et la surface de la parcelle impliquent une construction sur 3 étages.
- **L'agrandissement de l'école Paul Bert A** est empêché par l'article 13 sur les espaces libres et plantations. Cet article stipule que « *les surfaces libres de toutes constructions doivent être traitées en espaces verts de pleine terre sur 40 % minimum de leur superficie* » (13.2.1.1).

  Le même article précise que « *ces dispositions ne s'appliquent pas non plus aux travaux d'extension des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics* ». Mais cette dérogation ne s'applique pas au projet d'agrandissement de l'école. En effet, aux vues des transformations dont l'école Paul Bert A va faire l'objet, les travaux prévus sont assimilés à ceux d'une construction neuve et non d'une extension[1]. La proportion de 40% minimum des espaces libres de toutes constructions, traités en espaces verts de pleine terre, par unité foncière, doit donc être respectée en zone UC pour ce projet. Or, l'agrandissement et la réorganisation des fonctions de l'école ne permettent pas de maintenir cette proportion d'espaces libres traités en espaces verts de pleine terre. L'article 13 de la zone UC ne garantit donc pas la faisabilité du projet de restructuration de l'école.

La modification simplifiée a ainsi pour enjeu de permettre la réalisation des projets d'équipements publics scolaires et d'accueil de la petite enfance, ainsi que leur évolution ultérieure, en agissant sur les deux outils que sont le document graphique (2.2) et le règlement d'urbanisme (2.3).

La présente procédure se fixe comme objectifs :

- De modifier le document graphique en étendant aux équipements publics scolaires et d'accueil de la petite enfance, la zone UB, dédiée aux quartiers regroupant les tissus mixtes de la commune, et plus précisément son sous-secteur UB2t, dédié au projet du quartier Triage ;
- De modifier dans le règlement d'urbanisme de la zone UB les articles dont la teneur est de nature à contraindre trop fortement les projets d'équipements publics identifiés (crèche et agrandissement de l'école Paul Bert A). Cette modification consistera à insérer à l'article 13 une dérogation au bénéfice des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

[1] La jurisprudence administrative considère qu'il s'agit d'une construction « attenante » à un bâtiment existant (CE, 9 mai 2005, n° 262618) et qu'elle suppose une contiguïté entre les constructions (CE 25 avril 1990, préfet commissaire de la République du Var c/commune de Hyères, req. n° 91290). Il a été jugé que constituait une extension la construction qui, par son aspect extérieur, ses dimensions, son implantation forme une unité architecturale avec le bâti et dont les aménagements intérieurs et extérieurs en font un ensemble indissociable (CE 15 juin 1992 Mme Anne Baud, req. n° 99470) ou encore qu'un bâtiment séparé de la construction principale existante ne saurait être considéré comme une extension de cette construction au sens des dispositions d'un POS (CE 27 janvier 1995, SCI du Domaine de Tournon et autres, req. n° 119276). Par ailleurs, il a également été jugé que ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre (CE, 15 juin 1992, « Mme Anne Baud », req. n° 99470) ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (CE, 27 janvier 1995, « SCI du domaine de Tournon et autres », req. n° 19276). Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

1.3. Choix et déroulement de la procédure de modification simplifiée

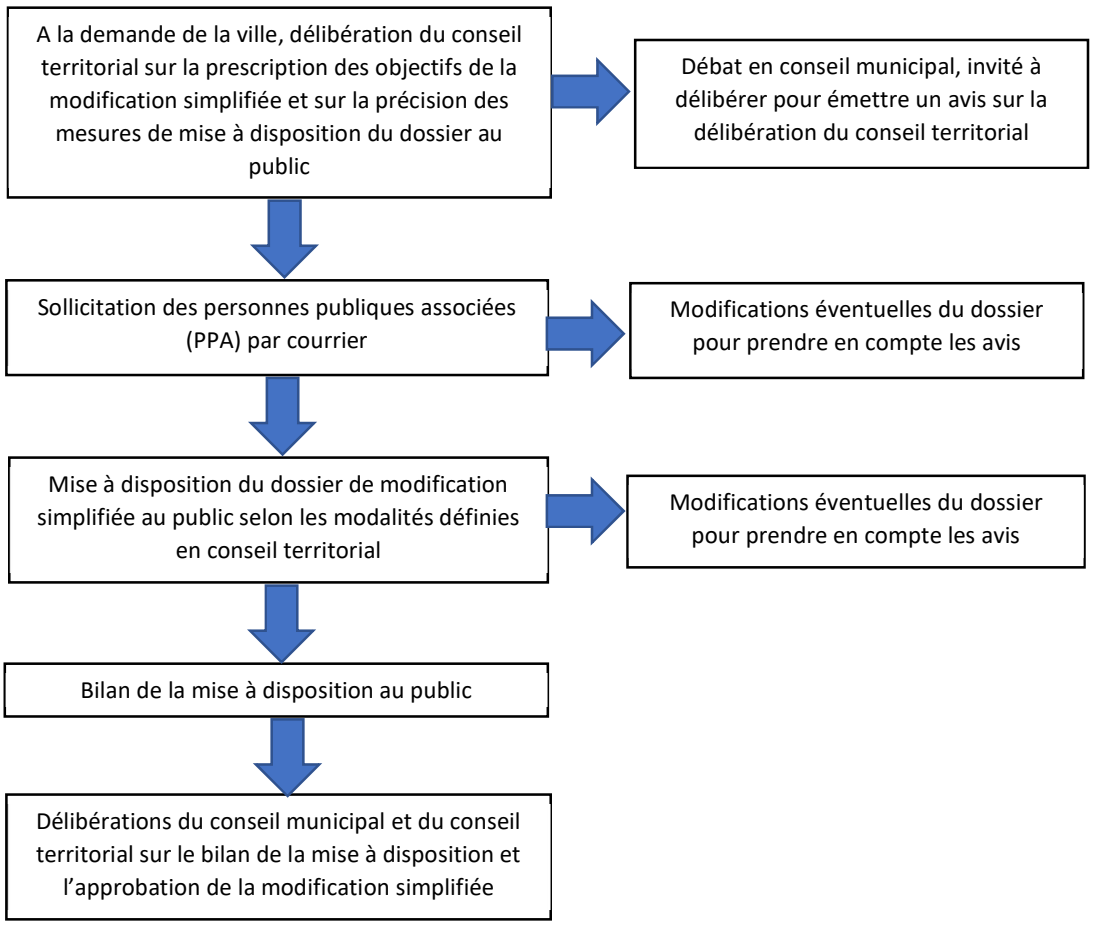
Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le PLU peut faire l'objet d'une modification simplifiée :

- Dès lors qu'il n'est pas requis de procéder à une modification de droit commun ;
- Dans le cas d'une majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 du code de l'urbanisme ;
- Dans le cas de la rectification d'une erreur matérielle.

Ainsi, aux vues des évolutions du PLU envisagées et des motifs, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

La procédure de modification simplifiée est conduite en application des dispositions du code de l'urbanisme : articles L.153-45 à L.153-48.

Les étapes de cette procédure sont les suivantes :



Les personnes publiques consultées :

En application de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du plan local d'urbanisme a été notifié, avant la mise à disposition du public, par courrier avec accusé de réception aux personnes publiques suivantes :

- Monsieur le Préfet du Val-de-Marne

- Madame la Présidente du Conseil régional d'Ile-de-France
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Val-de-Marne
- Monsieur le Président de la Chambre de commerce et d'industrie du Val-de-Marne
- Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat du Val-de-Marne
- Monsieur le Président de la Chambre interdépartementale de l'agriculture d'Ile-de-France
- Monsieur le Président d'Ile-de-France Mobilités
- Monsieur le Président de la Métropole du Grand-Paris
- Monsieur le Maire de la commune de Choisy-le-Roi
- Madame la Maire de la commune d'Orly
- Madame la Maire de la commune de Valenton
- Monsieur le Maire de la commune de Villeneuve-le-Roi
- Monsieur le Maire de la commune de Vigneux-sur-Seine
- Madame la Maire de la commune de Montgeron
- Monsieur le Maire de la commune de Crosne

Un exemplaire a été envoyé aux services de l'Etat : Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement en son unité territoriale du Val-de-Marne.

Les mesures de mise à disposition du dossier au public :

En application de l'article L. 123-13-1 du code de l'urbanisme, le projet de modification est mis à disposition du public, après notification aux personnes publiques susmentionnées. Les conditions de cette mise à disposition ont été précisées par délibération du conseil territorial en date du 9 avril 2019:

- le dossier du projet de modification simplifiée[2] sera mis à disposition du public et librement consultable du lundi 3 juin 2019 au vendredi 5 juillet 2019 au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre en son site de Cœur d'Orly (Bâtiment Askia - 11, avenue Henri Farman – 94398 Orly Aérogare Cedex) et en Mairie de Villeneuve-Saint-Georges, au service Droit des sols du Pôle Ville Citoyenne, situé 22 rue Balzac, aux jours et heures habituels d'ouverture des services au public ;
- le dossier mis à disposition comprendra un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé sous la responsabilité de Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial, dans lequel seront enregistrées et conservées les observations du public ;
- la mise à disposition du public et ses modalités seront portées à la connaissance du public huit jours au moins avant le début de la mise à disposition par voie d'affiche au siège de l'Etablissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et sur les panneaux administratifs de la commune, et par une annonce à paraître dans le journal Le Parisien ;
- les sites Internet de l'Etablissement public territorial et de la commune seront mis à jour pour faire mention de cette mise à disposition et permettre au public de consulter les éléments du dossier ;
- le bulletin municipal de Villeneuve-Saint-Georges comprendra un encart précisant les modalités de mise à disposition du public du dossier.

La présente notice de présentation sera mise à jour après la mise à disposition du public, afin de présenter les éventuelles modifications qui devront être apportées à la suite de cette mise à disposition.

[2] Le dossier mis à disposition du public comporte une notice de présentation exposant les motifs de la modification du PLU et présentant le projet, le règlement et le document graphique des zones impactées modifiés et un registre à feuillets non mobiles, côté et paraphé, dans lequel seront enregistrées les observations du public.

A l'issue de la mise à disposition, le Président de l'EPT présentera un bilan de la consultation. Le projet sera alors soumis à l'approbation définitive du conseil territorial. Après les mesures de publicités légales prévues par les articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme et le délai d'un mois prévu à l'article L.123-12 du même code, la modification simplifiée du PLU sur le quartier Triage (sous-secteur UB2t de la zone UB) sera opposable à toute demande d'autorisation du droit des sols.

2. Présentation et justification des modifications apportées

2.1. La modification du rapport de présentation

La présente modification simplifiée du PLU change le règlement opposable à la zone UB de façon limitée, seul un article étant modifié. Le caractère mineur de la modification retenue ne remettant pas en cause l'économie générale du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), le rapport de présentation du PLU demeure inchangé, à l'exception de l'évolution des superficies, tableau figurant en p.49 du tome 2 du rapport de présentation.

En effet, le document graphique étant modifié, les superficies des zones UC et UB s'en trouvent modifiées. Ces modifications figurent en couleur sur le tableau ci-après :

ZONE PLU1			
NOMS		SURFACE (m²)	Part de territoire
UA		81788	
	UA1	67556	
	UA2	14232	
UB		278873	
total UA & UB		360661	4,48%
UD			
UD1		1534861	
UD2		196033	
total UD		1730894	21,49%
UC		709317	
UE		349098	
total UC & UE		1058415	13,14%
ZONES NATURELLES			
	ZONE N1	384002	
	ZONE N2	647850	
	ZONE N3	77335	
	ZONE N4	329862	
	ZONE N5	391172	
total zones naturelles		1752886	21,76%
ZONE UF		2519944	
total UF		2519944	31,28%
ZONE UP		120565	1,50%
ZONE UN		440482	5,47%
ZONE AU		71752	0,89%

ZONE PLU 2			
NOMS		SURFACE (m²)	Part de territoire
UA		63934	
	UA1	235191	
	UAx1	11705	
	UAx2	17762	
total UA		328592	3,88%
	UC	**1796254**	
	UC1	645579	
	UC2	14146	
total UC		**2455979**	**28.98%**
UB		341105	
	UB1	300735	
	UB2	442846	
	UB2T	**75775**	
	UB3	192094	
	Ubz	25764	
total UB		**1378319**	**16.26%**
ZONES NATURELLES			
	ZONE A	315329	
	ZONE N	139303	
	SECTEUR Ne	657934	
	SECTEUR Nj	224960	
	SECTEUR Nb	406122	
	SECTEUR Nzh	47720	
total zones naturelles		1791368	21,14%
ZONE UY		1068576	
ZONE Uyf		1380293	
total UY+ Uyf		2448869	28,90%
zone 1AUB		71752	0,85%

La présente notice est un additif au rapport de présentation du plan local d'urbanisme approuvé le 28 juin 2016.

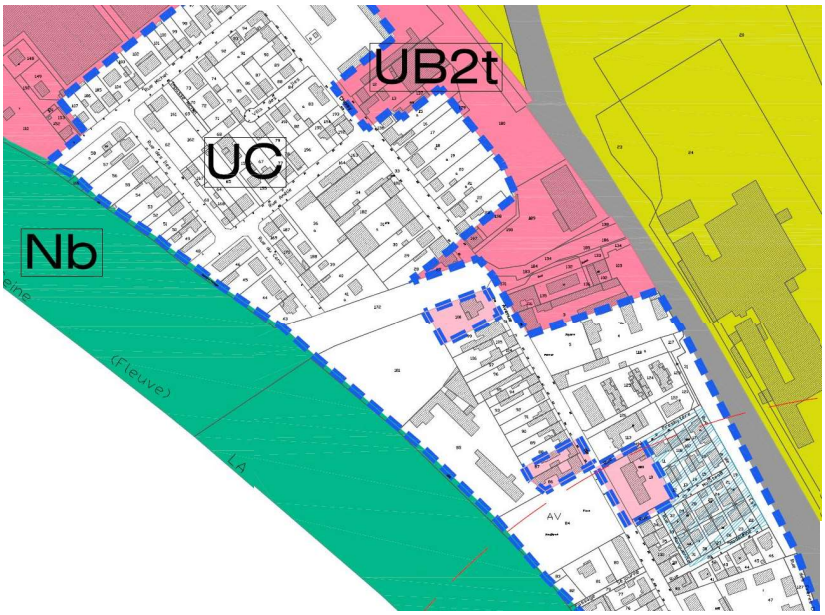
Cette notice s'attache surtout à présenter les justifications du projet de modification. Elle ne revient en aucun cas sur les éléments développés dans le rapport de présentation du PLU, sur lesquels la présente modification n'a aucune incidence : le portrait de la ville, les données socio-démographiques, l'état initial de l'environnement.

2.2. La modification du document graphique

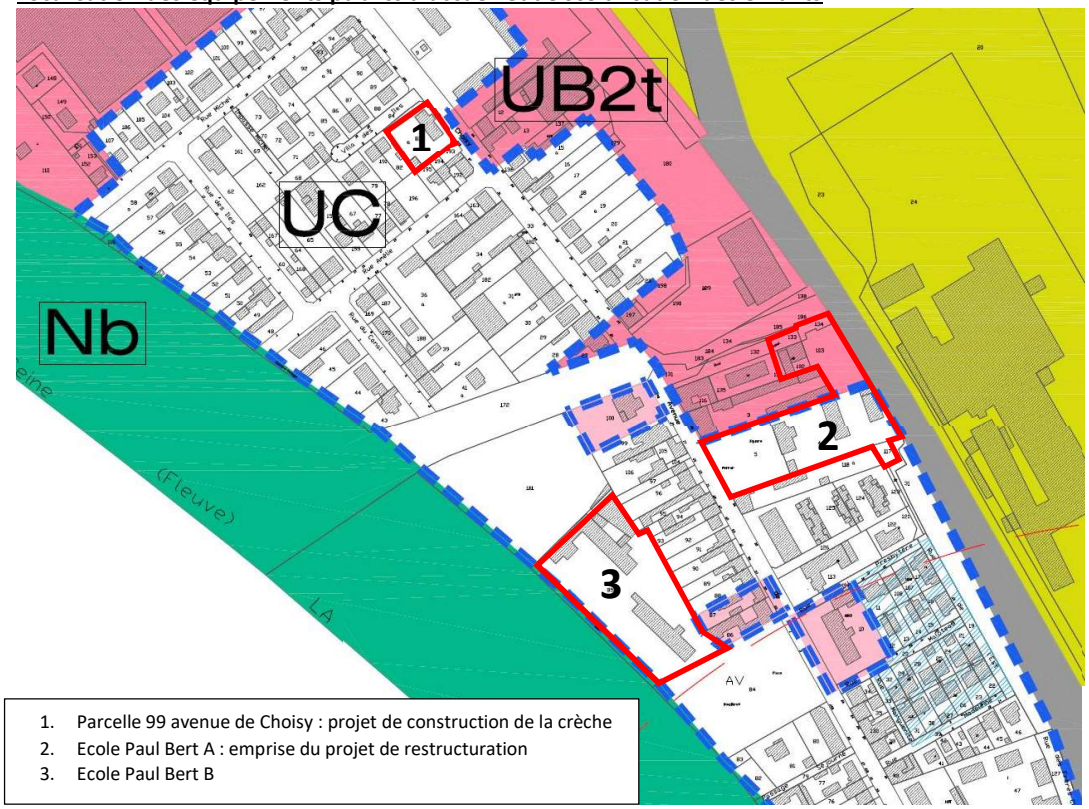
2.2.1. Le document graphique en vigueur

Le groupe scolaire Paul Bert et la parcelle de la crèche sont actuellement classés en zone UC, zone à vocation mixte, dédiée aux quartiers composés principalement d'habitat individuel isolé ou groupé.

Extrait du document graphique du PLU approuvé par délibération du conseil territorial le 28 juin 2016



Localisation des équipements publics d'accueil et de scolarisation des enfants



1. Parcelle 99 avenue de Choisy : projet de construction de la crèche
2. Ecole Paul Bert A : emprise du projet de restructuration
3. Ecole Paul Bert B

2.2.2. La modification du document graphique projetée

Le règlement de la zone UC ne permet pas la réalisation des projets d'équipements publics détaillés au chapitre 1.1. En modifier les articles 10 et 13 pour ces projets précis entrainerait une modification qui s'appliquerait sur l'ensemble de la zone UC, dédiée aux quartiers composés principalement d'habitat individuel isolé ou groupé, majoritaire sur le territoire communal. Ceci n'est pas l'intention de la Ville.

Par ailleurs, les emprises foncières sur lesquelles le projet urbain du Triage se développe sont classées au Plan Local d'Urbanisme en zone UB, secteur UB2, sous-secteur UB2t. La zone UB est à vocation mixte et dédiée aux quartiers regroupant les tissus mixtes de Villeneuve-Saint-Georges. Elle comprend trois secteurs : UB 1, UB 2, UB 3. Le secteur UB2 correspond aux différents secteurs de projet sur la commune, comprenant un sous-secteur UB2t dédié au projet du quartier Triage.

La modification proposée consiste à inclure dans le sous-secteur dédié au projet urbain du quartier Triage les emprises identifiées des équipements publics d'accueil de la petite enfance et des groupes scolaires, dont la création ou la restructuration sont nécessitées par les nouveaux logements et les besoins des habitants actuels et futurs.

Il est donc proposé de classer en zone UB, secteur UB2, sous-secteur UB2t les emprises du groupe scolaire Paul Bert (A et B) ainsi que la parcelle où s'implantera la future crèche. Cette extension du zonage UB2t permet de lier dans le PLU les projets d'équipements d'accueil et scolaires au projet urbain d'ensemble du quartier Triage.

Par ailleurs, les extensions du zonage UB2t proposées se font en continuité du zonage UB2t déjà existant au document graphique :

- Pour la restructuration du groupe scolaire Paul Bert, il s'agit d'élargir le zonage UB2t à toutes les emprises foncières dédiées au projet d'agrandissement de l'école Paul Bert A, ainsi qu'à l'école Paul Bert B qui fait partie du groupe scolaire, et dont la faisabilité d'une restructuration ultérieure doit être également préservée ;
- Pour la crèche, il s'agit d'étendre le zonage UB2t côté impaire de l'avenue de Choisy, dans la continuité du zonage existant côté paire.

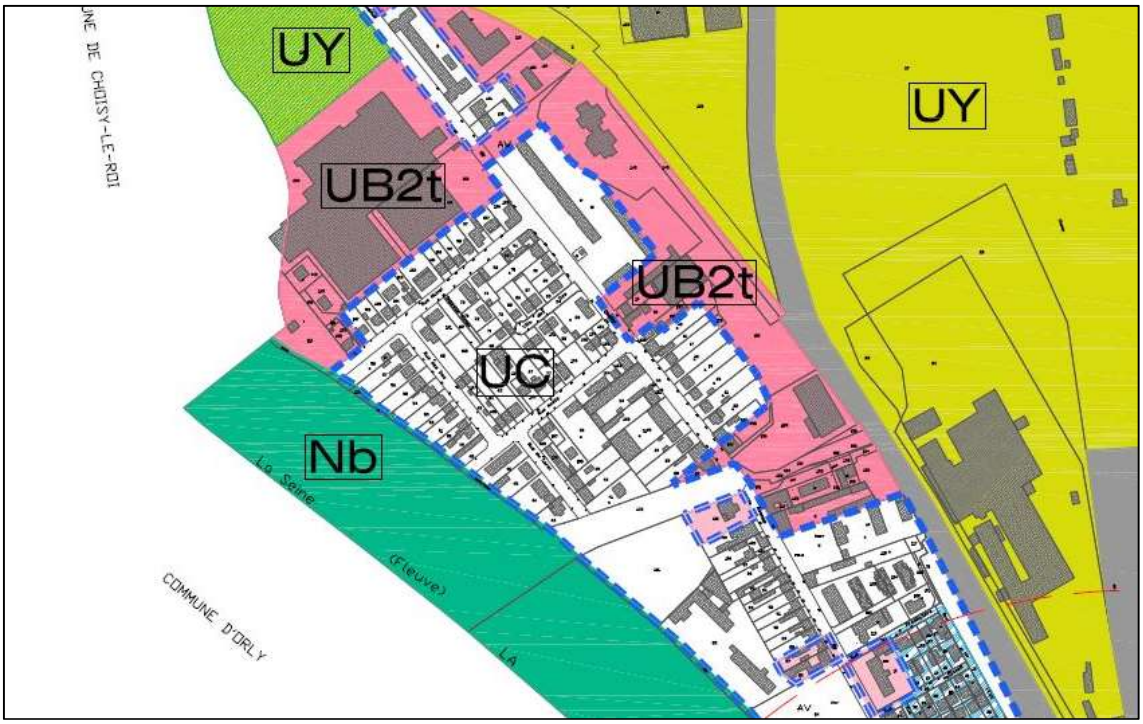
Le document 2 « Document graphique modifié » comprend les fichiers modifiés suivants :

- PLU Zonage planche 1-2000e.pdf
- PLU Zonage planche 2-2000e.pdf

Les planches 3 et 4 du document graphique ne sont pas concernées par la présente modification simplifiée.

Modification proposée du document graphique : extension du sous-secteur UB2t aux équipements scolaires et d'accueil de la petite enfance

Avant modification



Après modification

2.3. La modification du règlement d'urbanisme du PLU

Concomitamment à la modification introduite sur le document graphique, une modification doit être apportée au règlement d'urbanisme du PLU et plus précisément à l'article 13 de la zone UB.

2.3.1. L'article 13 de la zone UB dans le règlement d'urbanisme en vigueur

L'article 13 relatif aux espaces libres et plantations de la zone UB stipule, concernant le secteur UB 2 :

13.2.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UB2

50% minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts dont 60% en pleine terre.

Ces espaces verts pourront être réalisés au sol (sous forme de pleine terre) ou en structures (sur dalle, toitures végétalisées…).

Ces dispositions s'appliquent à toutes les constructions s'implantant en secteur UB2, y compris UB2t, et donc également aux projets de la crèche et l'extension de l'école, pour lesquels il est proposé de classer les emprises en sous-secteur UB2t.

Or, dans le cadre du projet d'agrandissement de l'école, sont prévus sur la parcelle principale du projet (AW 4) de nouvelles surfaces d'enseignement du fait de la création de 8 classes supplémentaires, une cantine scolaire et deux cours de récréation (maternelle / élémentaire). Ces nouvelles surfaces et fonctions réduisent d'autant les espaces libres de toutes constructions pouvant être aménagés en espaces verts de pleine terre.

Ainsi, de la même façon que l'article 13 de la zone UC, l'article 13 de la zone UB ne garantit pas, en l'état, la faisabilité du projet de restructuration de l'école Paul Bert A. Une modification de cet article est donc requise.

2.3.2. La modification projetée de l'article 13 de la zone UB

La modification du règlement d'urbanisme consiste à insérer une dérogation au bénéfice des équipements d'intérêt collectif et services publics, implantés en sous-secteur UB2t seulement. Il faut donc introduire une distinction entre le secteur UB2, au sein duquel les dispositions du paragraphe 13.2.1.2 doivent toujours pouvoir s'appliquer, et le sous-secteur UB2t.

Extrait du Règlement de la zone UB, page 71, avec la modification proposée :

13.2.1.2 Dispositions générales applicables au seul secteur UB2, en dehors du sous-secteur UB2t

50% minimum de la surface libre de toute construction doivent être traités sous forme d'espaces verts dont 60% en pleine terre.

Ces espaces verts pourront être réalisés au sol (sous forme de pleine terre) ou en structures (sur dalle, toitures végétalisées…).

13.2.1.2 Bis Dispositions générales applicables au seul sous-secteur UB2t

Les dispositions indiquées aux 13.2.1.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou services publics.

L'introduction d'un article « bis » vise à ne pas changer la numérotation des articles suivants.

La modification apportée figure en couleur sur le document 3 « Règlement d'urbanisme modifié ».

3. Compatibilité de la modification simplifiée du PLU

3.1. Compatibilité avec le PLU actuellement en vigueur

Le projet de modification simplifiée s'inscrit dans des orientations du PLU approuvé en 2016. Il est conforme au **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), dans ses orientations générales.

Le projet de modification simplifiée conforte même certaines des orientations du PADD et notamment en ce qui concerne :

- Le développement de l'accueil de la petite enfance
- Le développement des groupes scolaires

En effet, l'orientation n°2 « Ville accueillante, moderne et solidaire » inscrite au PADD vise à valoriser la politique municipale en matière d'équipements : « *L'apport de population nouvelle permettra d'améliorer l'offre en équipements, services et commerces de proximité pour l'ensemble des quartiers de Villeneuve-Saint-Georges. C'est là l'une des conditions essentielles d'une ville multipolaire comme socle d'une vie quotidienne de qualité. En ce qui concerne les équipements scolaires il faut veiller à ce que la capacité d'accueil des structures de petite enfance et des groupes scolaires n'arrive pas à saturation, en anticipant les besoins, en lien avec la croissance démographique* » (p.13 du PADD).

Ainsi, la présente modification simplifiée du PLU permet de dégager des marges de constructibilité, ce qui va permettre :

- La construction de la crèche de 90 berceaux, sur la parcelle acquise à cet effet par le SAF 94, sur demande de la ville,
- Et une restructuration / agrandissement de qualité pour l'école Paul Bert A.

Par ailleurs, les modifications apportées au PLU ne remettent pas en cause les principes généraux de **l'Orientation d'aménagement et de programmation** (OAP) Triage. Le projet de modification simplifiée reste donc compatible avec l'OAP Triage.

3.2. Compatibilité avec les documents supra-communaux

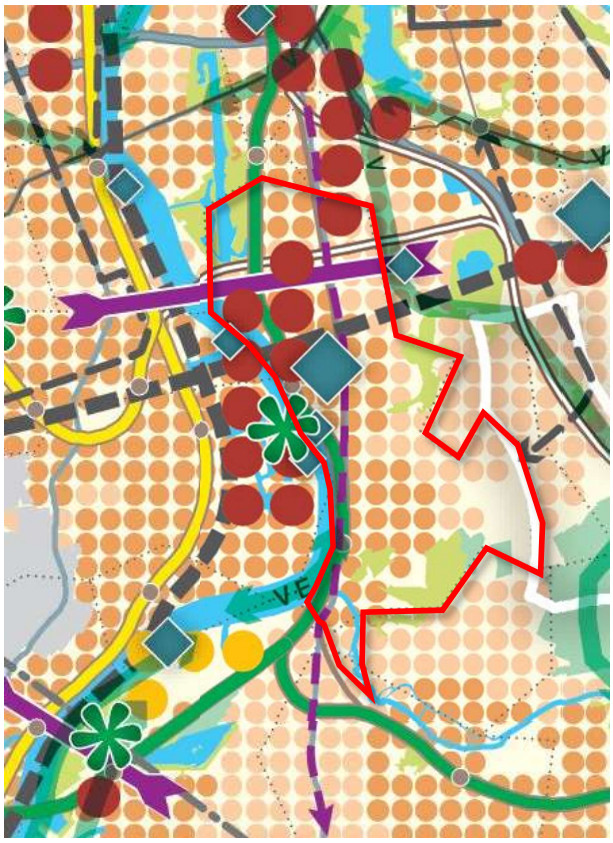
3.2.1. Compatibilité avec le schéma directeur de la région Ile-de-France

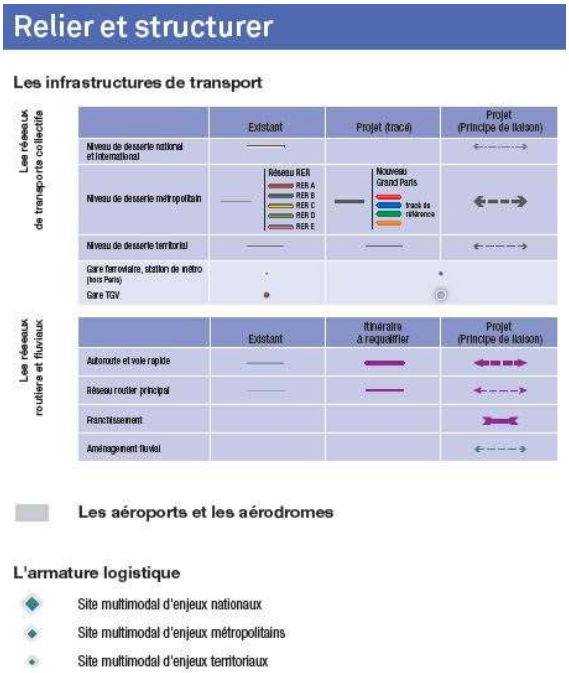
Le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) a été adopté par délibération du conseil régional le 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n)2013-1241 du 27 décembre 2013.

La modification simplifiée du PLU consiste notamment en l'extension du sous-secteur UB2t, dédié au projet du quartier Triage, aux équipements publics scolaires et d'accueil de la petite enfance. Ces équipements publics vont être construits sur le quartier Triage, en accompagnement de la construction de logements et donc de l'augmentation de la population sur ce secteur.

Le projet de modification simplifiée du PLU accompagne donc la densification du secteur, inscrite au SDRIF. Ce dernier situe en effet clairement le quartier Triage en secteur à fort potentiel de densification, dans un rayon de 1000 mètres autour d'une station de transport en commun.

Schéma directeur de la région Ile-de-France – 2013





3.2.2. Compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été adopté le 21 octobre 2013 par le préfet de la région d'Ile-de-France, après approbation par le Conseil régional le 26 septembre 2013.

Le SRCE a pour objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique rétablissant les continuités territoriales. Il est le volet régional de la Trame Verte et Bleue.

Le PLU en vigueur prend en compte le SRCE (rapport de présentation tome 2).

Le projet de modification simplifiée du PLU est minime et ne concerne pas les éléments permettant d'étayer sa prise en compte du SRCE. De ce fait, le projet de modification demeure compatible avec le SRCE.

3.2.3. Compatibilité avec le plan de déplacements urbains de l'Ile-de-France

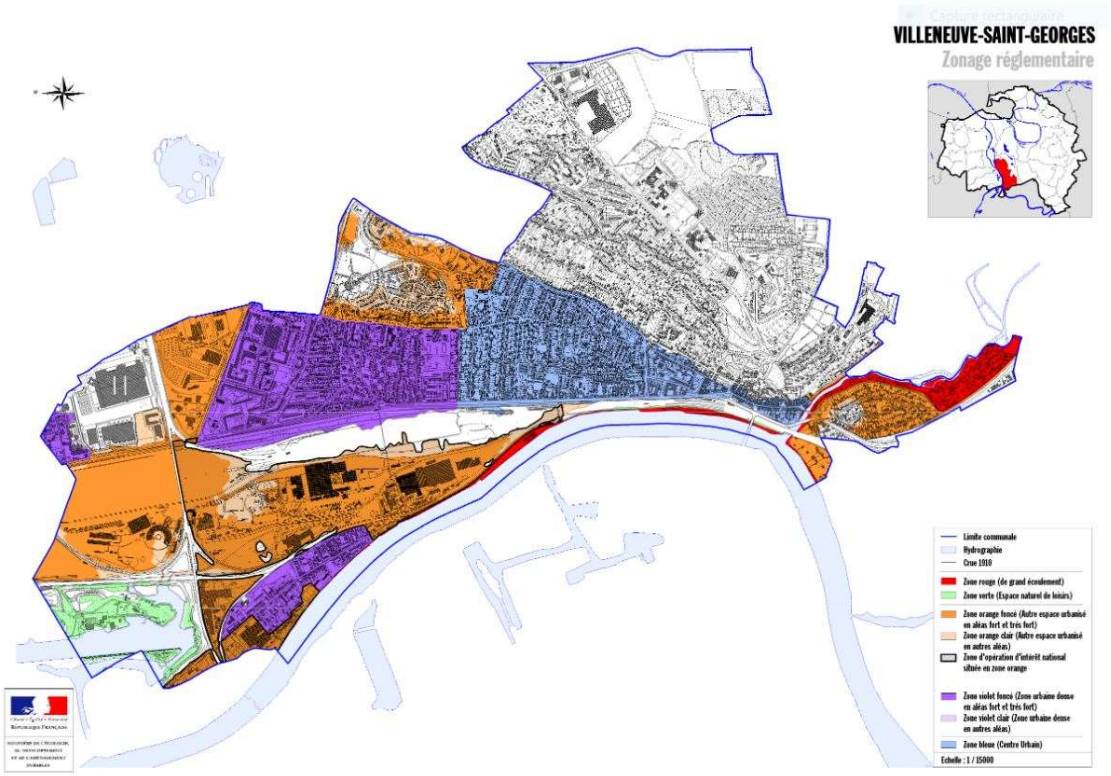
Le Plan de Déplacements urbains de l'Ile-de-France (PDUIF) a été approuvé par vote du Conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014.

Le projet de modification simplifiée du PLU étant minime et ne concernant pas l'article 12 relatif au stationnement, il demeure compatible avec le PDUIF.

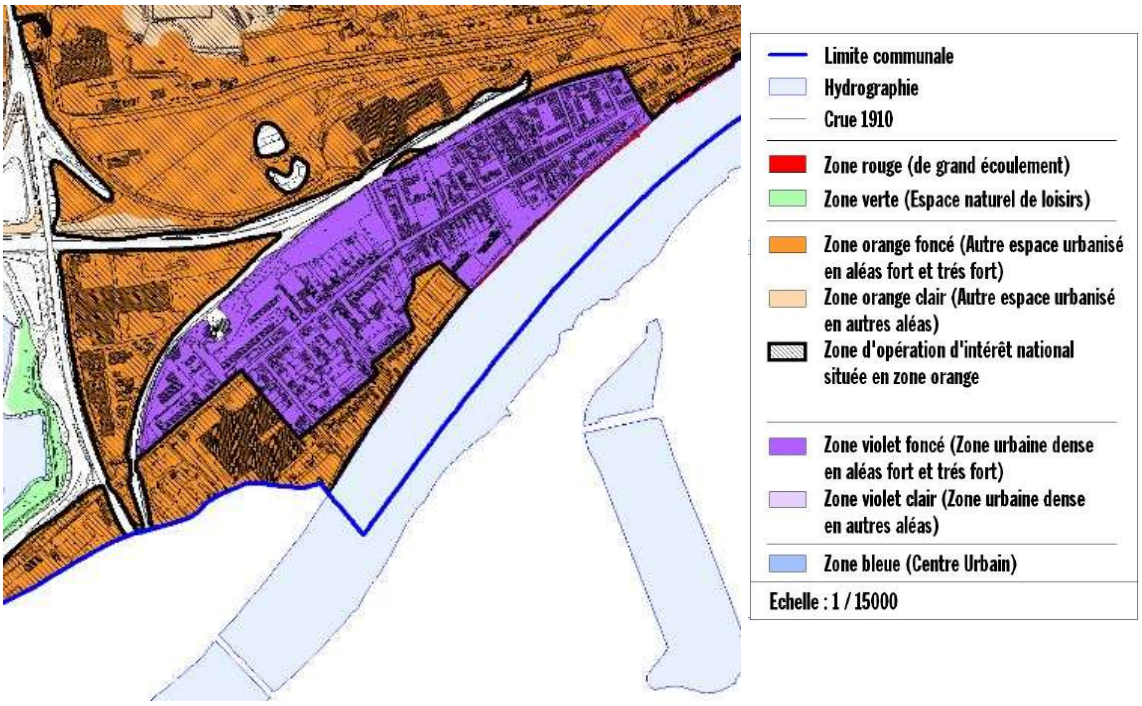
3.2.4. Compatibilité avec le plan de prévention des risques inondation

Le plan de prévention des risques d'inondation de la Seine et de la Marne dans le département du Val-de-Marne a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 12 novembre 2007.

Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine – Zonage réglementaire



Extrait sur le Quartier Triage du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Seine – Zonage réglementaire



Le projet de modification simplifiée du PLU concerne une zone du quartier Triage indiquée en aléas fort et très fort : zone violet foncé correspondant à la zone urbaine dense.

Le règlement du PPRI sur cette zone autorise, sous réserve de prescriptions, la construction d'équipements publics.

Le projet de modification simplifiée du PLU, dont l'enjeu est de permettre la réalisation des projets d'équipements publics scolaires et d'accueil de la petite enfance, ainsi que leur évolution ultérieure, demeure donc compatible avec le PPRI de la Seine.

3.2.5. Compatibilité avec le plan de prévention des risques de mouvements de terrain

Le plan de prévention des risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols dans le département du Val-de-Marne a été soumis à enquête publique du 12 décembre 2011 au 11 février 2012 par arrêté préfectoral en date du 8 novembre 2011.

Le PPRMT a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 21 novembre 2018.

Le projet de modification simplifiée du PLU ne concerne pas la zone indiquée en aléas fort des formations argilo-marneuses.

VILLENEUVE-SAINT-GEORGES

Risque Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols