

Enquête publique n°E24000100 / 77
du 29 janvier 2025 à 9h00 au lundi 3 mars 2025 à 12h00,

Établissement Public Territorial (EPT) GRAND ORLY SEINE BIÈVRE
Ville de VILLEJUIF (94)

OBJET : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEJUIF (94) et Étude d'impact réalisée sur le quartier LEBON-LAMARTINE dans le cadre du permis d'aménager sur le projet d'aménagement d'ensemble.

Commissaire-Enquêteur : Jean-Pierre SPILBAUER

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Considérant que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villejuif et l'étude d'impact réalisée sur le quartier Lebon-Lamartine dans le cadre du permis d'aménager sur le projet d'aménagement d'ensemble sont étroitement liées, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la commune de Villejuif ont décidé conjointement en décembre 2024, et ce, conformément à l'article L.123-6 du code de l'environnement, de procéder à une enquête publique unique pour faciliter la compréhension des enjeux et des impacts environnementaux auprès des habitants.

1.2. ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE

Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte du projet de renouvellement urbain du secteur Lebon Lamartine par le Plan Local d'Urbanisme de Villejuif.

Le secteur Lebon Lamartine s'inscrit dans le cadre plus large de la Convention Pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villejuif - L'Haÿ-les-Roses cofinancé dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain - NPNRU - signée en 2023.

Cette convention porte sur le renouvellement urbain conjoint des secteurs :

- LEBON LAMARTINE & LES LOZAITS à Villejuif,
- HOCHARD & LALLIER BICETRE à l'Haÿ-les-Roses.

Le projet urbain a été validé par les élus, l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain -ANRU -, les différents acteurs du projet, et les habitants dans le cadre d'une large concertation.

Cependant les dispositions du PLU ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être revus pour être mises en compatibilité avec le projet.

1.3. PROCÉDURES MISES EN PLACE

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, "lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'État ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement".

1.4. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Le projet Lebon-Lamartine fait l'objet d'une étude d'impact volontaire de la maîtrise d'ouvrage. A ce titre, il est donc soumis à enquête publique au titre du code de l'environnement et entre donc dans le champ de l'article L.126-1 de ce même code, tel que susmentionné.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est donc tenu de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet Lebon-Lamartine.

A noter, par ailleurs, que le projet ne requiert pas de déclaration d'utilité publique.

1.5. PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PLU

La commune de Villejuif dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2015.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme "1° [...], lorsqu'une opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement", qu'elle n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique, elle peut faire l'objet d'une mise en compatibilité du PLU dans les dispositions prévues aux articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme.

Le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a donc été invité, sur proposition du Conseil municipal de Villejuif, à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au titre du code de l'environnement afin de pouvoir, après enquête publique, se prononcer sur l'intérêt général du projet et mettre en compatibilité le PLU de Villejuif avec ce dernier. Les élus ont délibéré au conseil municipal du 26 septembre 2023 le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan local d'Urbanisme (PLU) de Villejuif proposée pour le projet NPNRU Lebon Lamartine. Le territoire Grand Orly Seine Bièvre a prescrit la procédure par arrêté du 20/11/2023.

Le projet urbain du secteur Lebon Lamartine est en adéquation avec les orientations du PADD du PLUI en cours d'élaboration par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Les règles proposées ci-après anticipent les évolutions à venir du PLUI : c'est la garantie de la stabilité de la réglementation urbaine sur le secteur, indépendamment de la substitution des documents cadres dans le temps.

1.6. LE DOSSIER CONSTITUTIF DU PROJET

Il est constitué de 6 groupes de documents :

1- La déclaration de projet

- a- Une Note de présentation explique l'intérêt général du projet, les modifications prescrites, l'articulation du PLU avec les documents cadres, l'évaluation environnementale et la mise en compatibilité du PLU,
- b- Le Projet de rédaction du règlement détermine les règles du secteur UBc créé pour le secteur du projet.
- c- Le règlement modifié du Plan Local d'Urbanisme de VILLEJUIF.
- d- La modification du rapport de présentation du PLU
- e- Le zonage actuel et le zonage modifié

2- Le permis d'aménager

- Demande de permis d'aménager et récépissé
- Annexe 1 Plan des constructions à démolir et à conserver
- Plan de situation
- Notice descriptive du permis d'aménager
- Plan de l'état actuel
- Plan de composition de l'ensemble du projet
- 2 coupes du projet dans le terrain naturel
- Terrain dans son environnement lointain
- Terrain dans son environnement proche
- Plan d'aménagement
- Cahier de photos
- Notice de travaux
- CPAUPE : Cahier des Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagères, et Environnementales

3- L'étude d'impact

- Étude d'impact NPNRU : Nouveau programme National de Renouvellement Urbain
- Étude d'impact : résumé non technique
- Annexes à l'étude d'impact (environ 1300 pages !)

4- L'évaluation environnementale

- L'avis délibéré du 20.11.2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
- Le mémoire en réponse des collectivités de GOSB et de VILLEJUIF à la MRAe de janvier 2025

5- L'examen conjoint

- Réunion du 12.12.2024 d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées
- Examen conjoint MEC du PLU

6- Arrêtés et délibérations

- Arrêté 2023-872 Procédure de déclaration de projet 20.11.2023
- Arrêté A2025-962 Ouverture de l'enquête publique Lebon Lamartine
- Modalités de concertation délibération VILLEJUIF 2024_100
- Modalités de concertation délibération GOSB 2024-06-25_3676
- Bilan de la concertation délibération VILLEJUIF 2024_223
- Bilan de concertation délibération GOSB 2024_12-17_3830

2. AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. CONCERTATION PRÉALABLE

2.1.1. Organisation de la concertation préalable

Dans sa délibération 2024_100 du 24 juin 2024, le conseil municipal de VILLEJUIF a approuvé les modalités de concertation complémentaires et préalables à la procédure de déclaration de projet Lebon-Lamartine valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Villejuif.

Considérant que l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal de VILLEJUIF a demandé à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de prescrire cette concertation par délibération du Conseil Territorial.

Le 25 juin 2025, dans sa délibération n°2024_3676, l'EPT GOSB a défini les modalités de concertation dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet soumise à évaluation environnementale :

Le quartier Lebon-Lamartine fait l'objet d'un projet de renouvellement urbain au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), depuis 2014, au sein du périmètre Villejuif - L'Haÿ-les-Roses.

Une première phase d'étude a eu lieu en 2015-2019, puis des nouvelles orientations ont été prises par la nouvelle municipalité à partir de 2020 (réhabilitations plus



ambitieuses, augmentation des espaces publics notamment espaces verts, renforcement de la concertation, programmation d'activités d'économie sociale et solidaire...).

Sur saisine du Conseil Municipal en date du 26 septembre 2023, une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Villejuif a été prescrite par arrêté A2023_872 du Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre en date du 20 novembre 2023.

Cette procédure vise à apporter une réponse significative aux besoins en logements, d'assurer une mixité sociale, et d'améliorer le cadre de vie des habitants.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général par son inscription dans un programme de renouvellement urbain Lebon - Lamartine, nécessitant par voie de conséquence l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme.

La déclaration de projet, prévue par l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, est régie par les articles L. 154-54 à L. 154-59, R153-13, R153-15 à R.153-17 du même code, qui précisent les modalités de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme lorsque cela est nécessaire.

La mise en compatibilité du PLU, dans le cadre d'une déclaration de projet, n'est pas soumise à concertation préalable au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme ; toutefois dès lors que la procédure est soumise à évaluation environnementale, l'organisation de cette concertation préalable s'impose.

La Ville de Villejuif et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre ont décidé de réaliser une saisine conjointe sur l'étude d'impact du projet de renouvellement urbain Lebon - Lamartine et sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villejuif, auprès de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale.

Ainsi, il est nécessaire de mener une concertation qui portera sur la mise en compatibilité du document d'urbanisme soumise à l'évaluation environnementale.

Les modalités doivent en être prescrites par délibération du Conseil Territorial.

Par ailleurs, il est à noter que le projet de renouvellement urbain dans son ensemble fait l'objet d'une démarche ambitieuse de concertation avec les habitants, et de multiples réunions publiques et ateliers ont ainsi été menés depuis la redéfinition du projet :

- Plusieurs temps de concertation ont été organisés en 2021 sur l'ensemble du projet : questionnaires, ateliers dans le quartier, et auprès des centres de loisirs, balades urbaines. Ces concertations ont conduit à des modifications substantielles du projet : amélioration du budget et de l'ambition de la réhabilitation des tours, extension-réhabilitation de la crèche au lieu de sa démolition-reconstruction, libération de davantage d'espaces publics.
- Une Maison des projets, inaugurée en janvier 2022, permet d'échanger en continu avec les habitants lors de permanences tenues toutes les semaines par l'équipe projet.
- Des ateliers de concertation ont été organisés à l'été 2022 puis en octobre 2023 sur la programmation des espaces publics.
- Une réunion publique a permis de présenter le plan guide retravaillé en septembre 2023.

- Concernant la réhabilitation des tours, un jury citoyen, composé pour partie d'habitant(e)s, a sélectionné les architectes. Des ateliers de concertation ont ensuite été organisés avec les locataires en phase d'étude, ainsi qu'un vote de l'ensemble des locataires, et plusieurs réunions publiques de présentation du projet.

Une communication est par ailleurs assurée au fil du projet via la Gazette du quartier.

2.1.2. Modalités de la concertation préalable

Il est proposé de mener une concertation complémentaire, spécifique à la procédure de mise en compatibilité du PLU, dont les modalités sont les suivantes :

- La diffusion d'une information dans le magazine municipal,
- La mise à disposition, sur le site internet de la Ville d'un dossier présentant les caractéristiques du projet,
- La tenue d'un registre de participation pour permettre aux habitants de formuler des avis, des questions ou des contributions : ce registre sera mis à disposition en ligne, sur le site de la ville, ainsi qu'à la direction de l'urbanisme de la mairie de Villejuif.

Toute autre forme de concertation pourrait être mise en place si cela s'avérait nécessaire.

Au terme de la concertation, le bilan sera arrêté par le Conseil Territorial et sera ensuite joint au dossier d'enquête publique, à laquelle sera également soumise la déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

Cette enquête publique sera organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur les ajustements apportés au PLU par mise en compatibilité.

2.1.3. Mise en œuvre de la concertation

La concertation préalable portant spécifiquement sur la déclaration de projet a été mise en œuvre de la manière suivante :

- La diffusion d'une information dans le magazine « Villejuif notre Ville » (VNV), d'octobre 2024, informant de la procédure, et renvoyant à différents canaux pour obtenir plus d'informations (site internet de la ville, permanences à la Maison des Projets du quartier).
- La diffusion d'une information sur le site internet de la ville, à la page dédiée au projet de renouvellement urbain, ainsi que la mise à disposition, sur ce site web, du dossier de présentation de la procédure, ainsi que du plan guide du projet.
- La mise à disposition d'un espace de contribution sur le site internet de la ville durant tout le mois d'octobre 2024, ainsi qu'un registre papier de participation, à l'accueil de l'urbanisme de la Mairie, et le dossier de présentation de la procédure.

- La poursuite des permanences à la Maison des Projets du quartier (les lundi et mercredi), en présence du chef de projet de renouvellement urbain ainsi que de la chargée de mission gestion urbaine de proximité. Le dossier de présentation de la procédure, ainsi qu'une maquette du projet et différents panneaux de présentation du projet étaient consultables à la Maison des Projets. Ces mesures spécifiques à la procédure de modification du PLU font suite à une série de concertation qui ont permis d'associer étroitement les habitant·es aux différentes étapes du projet.

2.1.4. Concertations de 2021 sur les orientations globales du projet

En 2021, avec l'arrivée de la nouvelle municipalité et la redéfinition des orientations du projet, deux temps forts de concertation ont été organisés afin d'associer les habitant·es à ce travail.

Le premier temps fort s'est déroulé du 20 février au 2 mars 2021

L'Office Public de l'Habitat (OPH) a ainsi fait appel à 10 professionnels de Couleur d'avenir pour interroger les habitants en porte à porte, questionnaire à l'appui. Ce porte-à-porte a été complété par une présence des élus, en proximité, à la sortie de l'école Lebon.

L'amicale des locataires a également accompagné et soutenu cette démarche.

L'objectif du questionnaire était double : renseigner les habitants sur le projet et connaître leur avis quant à l'évolution du quartier.

Au final, 205 questionnaires ont été recueillis, représentant 44 % des locataires.

L'idée était de pouvoir nourrir la réflexion et les nouvelles décisions à prendre dans le cadre de la relecture et la réécriture d'une partie du projet de renouvellement urbain.

Les principaux enseignements ont concerné les circulations et le stationnement, le devenir de la crèche Lebon, les espaces verts, la coulée verte, les relogements et la réhabilitation des tours.

Une restitution des résultats de cette concertation a fait l'objet d'une exposition de panneaux sur les grilles de l'école et les retours de cette consultation ont permis de guider les nouveaux arbitrages de la Municipalité.

C'est ainsi que la réhabilitation/ extension de la crèche au lieu de sa démolition/relocalisation en pied d'immeuble a été posée puis validée et que la dimension écologique réaffirmée, avec la nécessité de libérer des espaces de respiration au sol.

Le besoin d'une réflexion spécifique sur le stationnement a également émergé et a donné lieu ensuite à un focus sur les usages et les besoins liés à la mobilité des locataires des tours fin avril/ début mai, un nouveau questionnaire avec phoning a ainsi mobilisé près de la moitié des locataires des tours.

Le deuxième temps fort s'est déroulé durant deux semaines à l'été 2021,

L'une au mois de juillet et l'autre au mois d'août 2021, profitant de la dynamique festive et récréative proposée sous forme de villages nomades dans le cadre de l'initiative Villejuif Respire.

Avec 2 balades urbaines, 5 demi-journées de permanences ouvertes, 2 matinées d'intervention en centre de loisir au contact du public jeune, cette consultation plus qualitative réalisée par la Ville, l'EPT et les urbanistes de City Linked, visait à

continuer à nourrir le projet et éclairer les décisions à prendre à court terme sur le plan masse, la qualité des espaces extérieurs, les circulations, le fonctionnement du quartier...

Les permanences ouvertes ont permis de recueillir l'avis de plus de 115 habitants. Les sujets abordés ont été multiples (espaces extérieurs, jeux pour enfant, sécurité, circulations, réhabilitation, programmation habitat) mêlant l'échelle du grand projet, du quartier à terme et les préoccupations actuelles, du quotidien.

L'ensemble de ces réflexions a permis d'imprégner les décisions retenues pour finaliser le dossier à présenter et partager avec les partenaires de l'ANRU.

2.1.5. Réunions publiques de présentation du projet

Plusieurs réunions publiques ont été organisées dans le quartier afin de présenter le projet, son état d'avancement, ses partis-pris, et pour donner la possibilité aux habitant·es de poser leurs questions et de s'exprimer sur différentes thématiques du projet.

Deux réunions principales ont eu lieu :

- **Le 20 octobre 2021**, sur les orientations du projet retravaillées avec les habitants es, en vue de la présentation du dossier à l'ANRU,
- **Le 12 octobre 2023**, sur le plan-guide du projet travaillé avec la maîtrise d'œuvre urbaine, ainsi que les premiers éléments sur les espaces extérieurs ;

2.1.6. Ateliers de concertation sur les espaces extérieurs

A la suite des concertations portant sur les orientations globales du projet et sur le plan-guide, **deux concertations ont été organisés sur les espaces extérieurs** :

A l'été 2022, une semaine de concertation a été organisée du 29 août au 1er septembre afin de recueillir les attentes et les envies les habitant·es et usager·ères sur l'aménagement des espaces extérieurs, prioriser et spatialiser les usages et les envies exprimées par les habitants es, et alimenter la programmation des espaces publics et le cahier des charges de la future équipe de maîtrise d'œuvre.

Trois stands mobiles ont été installés (en pied d'immeuble, dans les squares et en sortie d'école), un atelier participatif a été organisé, ainsi qu'un atelier visant spécifiquement les enfants.

Au total, une centaine de personnes ont été rencontrées et ont pu s'exprimer, représentant une large diversité de profils aussi bien en âge qu'en genre.

Les habitant.es ont pu s'exprimer sur plusieurs thématiques : les circulations et les mobilités, l'agriculture urbaine, les usages sportifs et ludiques, la végétalisation et la place de l'eau, ainsi que la convivialité.

L'ensemble des réflexions et des contributions ont été synthétisées et ont transmises à la maîtrise d'œuvre des espaces publics lorsqu'elle a été désignée.

Une seconde série d'ateliers a été organisée en octobre 2023, en présence de la maîtrise d'œuvre des espaces publics, afin de mettre en débat les propositions de celle-ci avec les habitants es, travailler plus finement le dessin des différents espaces, et alimenter la phase d'avant-projet.

Une permanence spécifique a été organisée, ainsi qu'un atelier participatif, permettant de rencontrer une quarantaine d'habitant·es.

Les contributions sur les différents espaces (entrée de quartier ouest, jardin ouest, coulée verte, place piétonne, terrain de football, aires de jeux, entrée et jardin est), ainsi que sur des thématiques générales sur le quartier (assises, végétalisation, cheminements, éclairages) ont permis à la maîtrise d'œuvre d'ajuster le projet pour mieux répondre aux usages souhaités par les habitants es.

2.1.7. Autres concertations et réunions publiques spécifiques

En parallèle de ces concertations portant sur l'ensemble du projet, d'autres temps ont permis d'associer étroitement les habitant·es aux autres composantes du projet :

Concernant la réhabilitation des tours, un jury citoyen a été mis en place pour la désignation des équipes d'architectes, composé d'un tiers d'habitant·es des tours et du quartier, d'un tiers de représentants du bailleur et de la ville, et d'un tiers de maîtres d'œuvres qualifiés.

Les 6 habitant·es membres du jury ainsi que leurs 6 suppléant·es ont été tiré·es au sort parmi les candidatures suite à un appel à volontaire organisé par la ville et le bailleur, et permettant d'assurer une représentation des locataires et des riverains, ainsi qu'une diversité des publics en termes d'âge et de genre.

Ces habitant·es ont ensuite été formées et accompagnées par une architecte afin de pouvoir juger des projets et interroger les équipes candidates.

A la suite de la désignation des architectes, des ateliers de concertation ont été organisés avec l'ensemble des locataires durant la phase d'études afin d'affiner le projet suivant leurs souhaits, leurs besoins et leur expertise d'usage.

Concernant le stationnement, des questionnaires ont été distribués aux locataires et une réunion publique a été organisée afin de mieux cerner les besoins futurs et de prévoir la gestion transitoire du stationnement sur le quartier.

Enfin, des réunions publiques spécifiques ont été organisées pour le relogement des ménages, avant le début de chaque enquête sociale et avant le début des opérations de relogement.

2.1.8. Information tout au long du projet

La ville a également mobilisé plusieurs moyens afin d'informer les habitant·es en continu sur l'évolution du projet.

Une Gazette du renouvellement urbain a été créée et est diffusée sur le quartier afin de fournir aux habitant·es les informations sur l'avancement du projet et sur la vie de quartier.

Trois numéros ont été publiés, complétés par le magazine du renouvellement urbain réalisé par l'EPT.

La Maison des Projets, situé en rez-de-chaussée d'une des barres vouées à la démolition, a été inaugurée en janvier 2022, et constitue un espace ressource pour

les habitants.es, proposant une maquette, des documents et des visuels d'explication du projet.

L'équipe du projet de renouvellement urbain y tient 2 permanences hebdomadaires sans rendez-vous lors desquelles les habitant.es peuvent venir se renseigner sur le projet.

2.1.9. La prise en compte de la concertation

Le conseil municipal de VILLEJUIF et le Conseil territorial de GOSB ont respectivement, les 11 décembre 2024 et le 17 décembre 2024, entériné le même bilan de la concertation préalable.

Les principales contributions des habitant.es portant sur le projet urbain d'ensemble, exprimées lors des différentes concertations, ont été synthétisées. Pour chacune d'entre elle, il a été indiqué dans quelle mesure elle a pu être intégrée dans le projet élaboré en parallèle de ces concertations.

NB : Pour connaître le détail de ces prises en compte, il suffit de se référer au texte de la délibération de GOSB n° 3830 du 17 décembre 2024.

Ces contributions ne portent pas spécifiquement sur la procédure de modification du PLU, mais sur le projet en tant que tel et sa programmation (plan-guide, constructibilités, programmation des espaces extérieurs, etc.). Par ailleurs, les contributions portant sur des opérations spécifiques (réhabilitation des tours notamment) n'ont pas été reprises dans ce document.

Les 34 questions soulevées par les habitants sont regroupées en thèmes :

- Nouvelles constructions, formes urbaines, emprises
- Circulations et stationnement
- Usages dans le quartier et les espaces publics
- Végétalisation et place de l'eau
- Activités et équipements
- Rencontre et convivialité
- Propreté, gestion et entretien

Sur ces 34 questions, 4 ont été partiellement prises en compte, 1 a été refusée (jardins partagés ou familiaux) ; toutes les autres ont fait l'objet d'une réponse positive.

2.2. L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

2.2.1. Avis de l'Autorité Environnementale du 20.11.2024 (N° ACIF-2024-008)

2.2.1.1. Présentation du projet par la Mission Régionale d'Autorité environnementale

« Le présent avis concerne le projet de renouvellement urbain du quartier Lebon-Lamartine et le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villejuif à l'occasion de sa mise en compatibilité par déclaration de projet, ainsi que leurs évaluations environnementales respectives, datées de juin 2024.

Cette saisine intervient dans le cadre d'une procédure d'évaluation environnementale commune au projet de renouvellement urbain du quartier Lebon-Lamartine porté par la commune de Villejuif (94) et à la mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet portée par l'établissement public territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre.

Le projet concerne le quartier Lebon-Lamartine visé par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Ce quartier d'environ 5,8 ha, se trouve à l'extrémité sud de la commune.

Il est actuellement occupé par 563 logements sociaux répartis entre quatre tours et trois barres de logements culminant en R+13.

Le quartier comprend également un groupe scolaire, un terrain de sport et une crèche.

Le projet de transformation profonde du quartier vise à démolir 263 logements et à en construire 466 nouveaux.

Les opérations comprendront également la réhabilitation des 300 logements situés dans les tours existantes, la rénovation des équipements et la création de services en rez-de-chaussée.

Les espaces publics seront réaménagés en laissant la place à environ 8 000 m² d'espaces verts et la suppression des stationnements en surface.

La réalisation de ce projet nécessite de modifier le PLU avec la création d'une nouvelle zone (Ubc) correspondant au périmètre du quartier permettant ainsi une adaptation ponctuelle du règlement.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale concernent :

- les démolitions et les reconstructions et l'impact de l'opération en termes de consommation de matériaux et d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre ;
- les pollutions sonores et atmosphériques liées aux déplacements ;
- l'adaptation au changement climatique ;
- la biodiversité ;
- le cadre de vie.

2.2.1.2. Les 12 recommandations de l'autorité environnementale

1- L'Autorité environnementale recommande de présenter un bilan clair de la phase de concertation mettant en avant les attentes des habitants prises en compte pour faire évoluer le projet initial.

- 2- L'Autorité environnementale recommande de réduire le volume du résumé non technique afin d'appréhender plus rapidement et facilement les enjeux du projet.
- 3- L'Autorité environnementale recommande :
- 3a- d'actualiser l'analyse de l'articulation du projet de renouvellement urbain et de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de la MGP, approuvé en juillet 2023 ;
 - 3b- de regrouper dans une partie dédiée l'ensemble des analyses portant sur l'articulation de la mise en compatibilité du PLU et du projet d'aménagement et de renouvellement urbain avec les documents de planification de rang supérieur.
- 4- L'Autorité environnementale recommande de :
- 4a- produire une analyse approfondie des caractéristiques et de l'état des bâtiments existants voués à la démolition, évaluant notamment leur valeur architecturale et patrimoniale, mais aussi leur qualité d'agrément (hauteur sous plafond, surface des pièces principales, multi-exposition, etc.), ainsi qu'une étude sur leur potentiel de réhabilitation et de transformation ;
 - 4b- reconsidérer leur démolition, sauf à démontrer l'impossibilité de les réutiliser en tout ou partie ;
 - 4c- présenter un bilan prévisionnel en matière de consommation d'énergie et de matériaux comme d'émissions de gaz à effet de serre et de production de déchets d'une démolition suivie d'une reconstruction comparativement à d'autres solutions.
- 5- L'Autorité environnementale recommande de réaliser un diagnostic de gestion des déchets issus de la démolition et un bilan des déblais et remblais de l'opération et de proposer des stratégies de réemploi des ressources et d'optimisation de la gestion des déblais.
- 6- L'Autorité environnementale recommande de compléter la présentation du bilan carbone et énergie de l'opération par l'intégration de la consommation de matériaux en présentant des choix constructifs pour l'améliorer par différents scénarios de réemploi, de recyclage et d'évacuation des matériaux de démolition.
- 7- L'Autorité environnementale recommande de compléter l'étude d'impact par le détail des opérations de rénovation et de réhabilitation des logements existants en précisant les effets prévisibles sur la santé humaine et la qualité de vie des habitants.
- 8- L'Autorité environnementale recommande :
- 8a- d'engager une nouvelle campagne de mesure de l'ambiance sonore à l'état initial sur une période plus représentative ;
 - 8b- de définir les mesures d'évitement et de réduction de bruit en prenant comme référence les valeurs retenues par l'OMS pour

caractériser l'effet néfaste du bruit sur la santé (53 db(A) en période diurne et 42 dB(A) en période nocturne) à l'intérieur des pièces de nuit en prenant en compte les fenêtres ouvertes ;

8c- de modéliser les impacts acoustiques prévisionnels des mesures mises en œuvre afin d'en évaluer l'efficacité

8d- d'établir dans le PLU des mesures de prévention afin de ne pas accroître la population exposée à des nuisances sonores supérieures à celles retenues par l'OMS.

9- L'Autorité environnementale recommande de :

9a- décrire la prise en compte, dans sa conception et sa programmation, des mesures d'agencement des bâtiments pour favoriser la dispersion des polluants ;

9b- reconsidérer l'appréciation de l'impact résiduel de la modification du PLU sur la pollution de l'air ou de démontrer sa validité.

10- L'Autorité environnementale recommande de proposer des solutions plus ambitieuses et opérationnelles pour augmenter significativement l'utilisation des transports en commun et des modes actifs et décourager l'utilisation de la voiture dans le quartier Lebon-Lamartine.

11- L'Autorité environnementale recommande de :

11a- préciser les principes de conception de l'architecture bioclimatique des bâtiments (choix architecturaux et d'orientation, techniques de construction et matériaux) et évaluer comment ces choix contribuent à la baisse du phénomène d'îlots de chaleur urbains,

11b- indiquer comment les habitations permettront de conserver un confort acceptable lors des épisodes caniculaires de 30 jours annoncés.

12- L'Autorité environnementale recommande d'étudier la possibilité de décaler l'emprise bâtie de quelques mètres au nord pour augmenter l'ensoleillement des nouveaux logements.

2.2.2. Mémoire en réponse des collectivités à l'Autorité Environnementale

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de la ville de Villejuif ont répondu aux 12 recommandations de la MRAe :

- 1- Le mémoire en réponse reprend les 34 questions soulevées par les habitants. Comme rappelé précédemment au chapitre « bilan de la concertation préalable », ces questions sont regroupées en thèmes :
- Nouvelles constructions, formes urbaines, emprises
 - Circulations et stationnement

Usages dans le quartier et les espaces publics
Végétalisation et place de l'eau
Activités et équipements
Rencontre et convivialité
Propreté, gestion et entretien

Sur ces 34 questions, 4 ont été partiellement prises en compte, 1 a été refusée (jardins partagés ou familiaux) ; toutes les autres ont fait l'objet d'une réponse positive.

Le mémoire en réponse complet est joint au dossier du projet, et donc consultable facilement.

2- Des efforts ont été faits par les collectivités (GOSB et Villejuif) pour porter à la connaissance du public tous les éléments du projet. Beaucoup de graphiques, d'images et de synthèses ont été ajoutés pour faciliter la compréhension de toutes les données.

3a- Le projet du quartier Lebon-Lamartine est en cohérence avec les orientations du Scot de la MGP.

3b- Le règlement de la nouvelle zone Ubc s'appuie sur les articles de la zone UBa avec des modifications pour quelques articles.

4a- Le projet de renouvellement urbain du quartier Lebon-Lamartine s'inscrit dans le Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) porté par l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU).

A ce titre, le projet répond aux orientations fixées par l'ANRU, notamment des objectifs de transformation urbaine importante et d'augmentation de la mixité sociale.

Les opérations de démolition ou de réhabilitation ont été bien identifiées, explicités et validés, après certaines modifications, par la nouvelle équipe municipale.

4b- Selon Néoéco (bureau d'étude réemploi AMO de l'EPT GOSB), les diagnostics sur les différents bâtiments ont montré la vétusté d'une majeure partie des équipements de second œuvre comme les portes, les éviers ou encore les sanitaires. Il est à noter que même pour les éléments en très bon état, leur qualités intrinsèques ne permettent pas ce jour de répondre aux contraintes techniques définies par les normes en vigueur.

La prévention pour garder ces éléments ou encore la filière de réemploi ne peuvent pas être envisagées ; on s'orientera donc vers des filières de recyclages adaptées à chaque matériau.

4c- Le scénario de restructuration lourde et réhabilitation est moins générateur de gaz à effet de serre d'environ 15,5%. Il réduit de manière significative les postes Produits de construction et Énergies de respectivement -42,5% et -13,9%.

Le béton et la terre seront les éléments les plus quantitatifs, cependant ce ne sont pas les plus impactant à la fois en termes d'économie de la ressource et d'impact carbone car des solutions de recyclage sont à ce jour bien développées tant pour le béton que pour la terre.

5- L'EPT GOSB a missionné un Assistant à Maîtrise d'Œuvre économie Circulaire afin de réaliser un prévisionnel sur la gestion des flux issus des opérations dans le cadre du NPNRU.

Au regard des typologies d'opérations prévues (déconstruction, construction, réhabilitation, résidentialisation aménagement), l'étude de flux a permis de mettre évidence que le pic de matériaux est à venir sur l'année 2025 et indique la nécessité de mettre en place dès maintenant les dispositions pour limiter cette quantité ou à minima orienter vers les filières de recyclage pour limiter la mise en centre d'enfouissement.

L'EPT GOSB est très sensibilisé à ce sujet.

6- Les mesures d'un scénario optimisant le réemploi, le recyclage et l'évacuation des matériaux de démolition sont présentées en détail dans le mémoire en réponse des collectivités.

7- La réhabilitation des tours a été pensée pour accroître le confort de ses habitants, elle a été financée à hauteur de minimum 60k € par logement et répond au label BBC Rénovation.

Des améliorations notables sont prévues pour améliorer la qualité de vie des habitants : isolation thermique, double vitrage, balcons, brise-soleils.

En rez-de-chaussée, une surface d'environ 530 m² est destinée à des Équipements Social Solidaires.

Le projet dans sa globalité participe également à la qualité de vie des habitants : ainsi les nombreux espaces verts, l'apaisement des routes, et les matériaux utilisés accroissent la qualité de l'air intérieur et extérieur.

8- La campagne de mesures acoustiques a été réalisée le 21 janvier 2020 sur 25 points du quartier et de ses alentours, entre 16h et 19h pour la période diurne (6h-22h) et entre 22h et minuit pour la période nocturne (22h-6h).

Ces relevés permettent de disposer de données représentatives des conditions sonores à l'état initial.

Le projet prévoit plusieurs actions concrètes visant à limiter les nuisances sonores et à améliorer le cadre de vie des futurs habitants.

9- L'impact du projet d'aménagement sur l'air et la santé a fait l'objet d'une étude par Rincent Air.

L'étude air et santé recommande plusieurs mesures d'évitement à mettre en place pendant la phase de conception du projet.

Ensuite, l'étude préconise de réduire l'exposition des populations aux pollutions : diverses propositions seront mises en œuvre à ce sujet : éloignement des bâtiments des axes fréquentés, création d'espaces végétalisés, éloignement des parcours sportifs des sources de pollution, etc...

Le projet du quartier Lebon-Lamartine met en place ces recommandations, ainsi la rue Lamartine, source principale de pollution, est retravaillée, les espaces publics sont végétalisés et dédiés aux mobilités douces, enfin les morphologies des nouveaux bâtiments sont discontinues et variées.

De plus, le Cahier des Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Urbaines (CPAUPE) ainsi que les fiches de lots sont exigeantes en termes de qualité de l'air intérieur et extérieur.

Le CPAUPE recommande pour la qualité de l'air extérieur d'agir selon diverses préconisations.

GOSB et Villejuif effectueront des choix pour que le quartier Lebon-Lamartine contribue à limiter l'exposition de sa population aux pollutions tout en participant à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

10- Aujourd'hui, le quartier Lebon-Lamartine est relié au réseau de transport en commun ; ainsi à moins de 900 m du site se trouvent des arrêts des métros 7 et 14, du tramway 7, et de plusieurs bus.

Les lignes N15 et N22 du Noctilien desservent aussi le site.

Le quartier profitera aussi de la mise en place du plan vélo et des futures lignes de métro 14 et 15.

Le projet incite à l'utilisation des transports en commun et des modes actifs par la prise en compte de celui-ci dans les futurs aménagements du réseau de transport ainsi que par l'augmentation de la place faite aux mobilités douces et à l'inverse la réduction de celle de la voiture.

11- Le projet Lebon-Lamartine intègre des prescriptions détaillées dans le CPAUPE et les fiches de lots pour garantir une réduction des îlots de chaleur urbains (ICU) et un confort thermique durable, y compris lors des épisodes de canicule prolongée.

12- La frange nord représente une nouvelle façade sur la rue Lamartine.

Pour pallier l'éventuel manque d'ensoleillement, des formes bâties ont été proposées de manière à maximiser les orientations au sein des logements (double-orientation à minima pour chaque logement).

L'incidence d'ensoleillement est déjà optimisée. Décaler les bâtis des franges plus au nord reviendrait à créer des masques forts sur les maisons existantes.

De plus, le projet porte l'ambition de préserver l'intimité des logements (aussi bien existants que futurs) en proposant une bande de recul de pleine-terre paysagée, des hauteurs et des vues qui respectent les maisons existantes.

2.3. PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Une réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées a eu lieu le 12 décembre 2024.

Outre la ville de Villejuif, l'AMO, et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, étaient présents à cette rencontre :

Le Département du Val-de-Marne,
Le SEDIF / VEOLIA

Le SEDIF met en garde sur la canalisation de transport très stratégique, qui arrive par l'Hay les Roses et longe la rue Lamartine. En béton et peu profonde, elle ne supporte pas les vibrations et de l'eau y passe à grande pression.

Des préconisations avaient été transmises en 2023.

La Ville précise que le projet a évolué suite à la connaissance de cette canalisation.

L'EPT indique que des sondages de sols ont été effectués récemment et que les résultats seront communiqués au SEDIF.

Le Département du Val-de-Marne n'a pas formulé de remarques.

Hors réunion, la mairie de Vitry-sur-Seine a échangé avec la ville de Villejuif le 27.11.2024.

La ville de Vitry a questionné la commune de Villejuif sur les éventuels reports de trafic générés par le projet Lebon-Lamartine sur les quartiers voisins situés à Vitry. La ville de Villejuif a répondu que le projet Lebon-Lamartine ne créera pas de report de circulation sur les voiries adjacentes, le projet visant à réduire la part modale de la voiture, malgré une augmentation minime du nombre d'habitants.

2.4. BILAN DE LA CONCERTATION AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire-enquêteur prend acte de la concertation préalable qui a été menée conformément aux décisions prises par les collectivités.

Il est important de constater que la concertation préalable a mobilisé de nombreux habitants du quartier concernés par le projet.

Les différents moyens mis en œuvre par l'Etablissement Public Territorial GOSB et la ville de VILLEJUIF ont été multiples et complémentaires. Ils ont permis de sensibiliser la population au projet et de recueillir des avis et remarques instructives et intéressantes, dont la plupart a été prise en compte.

A noter enfin qu'une information continue est faite auprès des habitants par la diffusion de « la gazette du quartier Lebon-Lamartine ».

Trois numéros ont été distribués en date de janvier 2022, août 2022, avril 2024. Un 4^e numéro devrait paraître prochainement.

3. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. MODALITÉS

3.1.1. Désignation du Commissaire-enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif MELUN (77) a désigné le 24 décembre 2024 Monsieur Jean-Pierre SPILBAUER en tant que commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique E24000100 / 77.

3.1.2. Contacts préalables, visite des lieux

Le commissaire enquêteur a rencontré les représentants des deux collectivités (GOSB et Villejuif) le mardi 7 janvier 2025 à la Maison des Projets située 9 rue Lamartine à Villejuif (94).

Avant la réunion, une visite des lieux a été effectuée, permettant de visualiser l'ensemble de l'emplacement du projet et de constater la proximité avec les quartiers avoisinants.

3.1.3. Organisation de l'enquête publique

L'arrêté n° A2025-962 du 7 janvier 2025, signé par le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, prescrit l'ouverture d'une enquête publique et en détermine toutes les modalités :

« Une enquête publique unique est organisée, pour une durée de 33 jours consécutive, du 29 janvier 2025 au 3 mars 2025 inclus, afin de recueillir les observations et propositions du public sur le dossier de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Villejuif et l'étude d'impact réalisée sur le quartier Lebon-Lamartine dans permis d'aménager sur le projet d'aménagement d'ensemble.

L'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées est : Mairie de Villejuif - Direction des Territoires et du Développement Métropolitain - 1 Esplanade Pierre Cosnier - 94800 VILLEJUIF.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête publique sur support papier à la mairie de Villejuif.

Durant toute la durée de l'enquête, le public pourra également consulter le dossier d'enquête publique sur le site internet de la mairie de Villejuif (www.villejuif.fr) et sur le site de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/plans-locaux-durbanisme).

Le public pourra adresser ses observations et propositions écrites au commissaire enquêteur durant toute la durée de l'enquête :

- Sur les registres ouverts à cet effet à la mairie de Villejuif ;
- Par voie postale au siège de l'enquête, Mairie de Villejuif, à l'attention du commissaire enquêteur ;
- Sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante <https://www.registrenumerique.fr/lebon-lamartine-villejuif> ou à l'adresse mail suivante lebon-lamartinevillejuif@mail.registre-numerique.fr pour le dépôt des contributions.

Le commissaire enquêteur désigné se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales :

Mercredi 29 janvier 2025 de 9h00 à 12h00 en Mairie de Villejuif,
Mardi 11 février 2025 de 13h30 à 17h30 en Mairie de Villejuif,
Lundi 3 mars 2025 de 9h00 à 12h00 en Mairie de Villejuif.

Conformément aux dispositions des articles L.104-6 et R.104-22 du code de l'Urbanisme, le dossier de la déclaration de projet a été soumis pour avis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) d'Ile-de-France qui a émis un avis n° ACIF-2024008 le 20 novembre 2024.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres d'enquête seront mis à disposition du commissaire enquêteur et seront clos par lui.

Après clôture des registres d'enquête, le commissaire enquêteur rencontrera, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, et lui communiquera les

observations écrites et orales formulées durant l'enquête et consignées dans un procès-verbal de synthèse, puis l'invitera à produire ses observations dans un délai de quinze jours.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur adressera, à Monsieur le Maire qui le transmettra au Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, le dossier d'enquête, les registres ainsi qu'un rapport et, dans un document séparé, ses conclusions motivées.

Le commissaire enquêteur transmettra simultanément une copie du rapport et de ses conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Melun.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public à la mairie de Villejuif, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux au public.

Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de la mairie de Villejuif à l'adresse suivante : (www.villejuif.fr) et sur le site de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr/plans-locaux-durbanisme) ainsi qu'à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme sis 1 Esplanade Pierre Cosnier. L'ensemble de ces documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Un avis au public sera publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département du Val de Marne.

L'avis d'enquête publique unique au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

L'avis au public sera, en outre, mis en ligne sur le site internet de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et sur le site internet de la commune de Villejuif quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Le présent arrêté sera affiché sur les supports d'affichage officiels de l'établissement public territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de la mairie de Villejuif quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

A l'issue de l'enquête publique unique, le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villejuif, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Territorial de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre pour approbation et le permis d'aménager complété du rapport d'enquête sera susceptible d'être approuvé.

3.2. DÉROULEMENT

3.2.1. Participation des habitants

Aucun habitant du quartier ne s'est présenté au commissaire enquêteur pendant les trois permanences qu'il a tenues en mairie (pourtant établies à des journées et horaires différents).

Par contre, un groupe de voisins du quartier s'est fortement mobilisé (voir plus loin).

3.2.2. Notes du commissaire-enquêteur

Autant la participation de habitants à la concertation préalable a été importante, autant leur non-participation à l'enquête publique a été notable : sans aucun doute, les deux événements sont-ils liés.

Il faut reconnaître que les présentations faites par différents moyens et supports de communication aux habitants ont porté leurs fruits et permis à toutes et tous les habitants de participer à la préparation du projet.

Leurs avis ayant été écoutés et largement pris en compte, on comprend aisément qu'ils ne se soient pas mobilisés pendant l'enquête publique.

3.3. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DES HABITANTS : Registre(s)

Les deux registres sont à prendre en considération :

- **Le registre numérique** a été ouvert du 29 janvier 2025 au 3 mars 2025.
98 visiteurs ont été comptabilisés pour 105 visites,
221 téléchargements de documents ont été effectués,
502 visualisations de pièces du dossier ont été recensées,
Aucune contribution n'a été déposée.

- **Le registre papier** a été annoté le 11 février 2025 par un couple de la résidence « Les Castors du Sapin Bleu » voisine du secteur de projet.
Ils ont fait part oralement et par écrit de l'inquiétude de l'ensemble des copropriétaires de cette résidence à propos de deux points :
« L'espace entre l'immeuble à construire « FN OUEST » à la place des garages et les pavillons »,
« La distance entre les fenêtres de l'immeuble et les fenêtres des pavillons limitrophes. Quid de la vue directe sur les jardins des pavillons ? »

Lors de la 3^e permanence du commissaire enquêteur le 3 mars 2025, l'une des deux personnes est revenue déposer 32 courriers émanant des copropriétaires de la résidence « Les Castors de Sainte Colombe » (nom différent pour la même résidence).

A noter que les courriers commencent tous par une non remise en cause du projet de réaménagement du quartier LEBON-LAMARTINE.

27 courriers reçus sont identiques, 5 reprennent le même texte mais comptent une phrase supplémentaire.

Les thèmes d'inquiétude avec questionnements sont :

- Un espace végétalisé a été prévu entre l'immeuble à construire « FN OUEST » (en lieu et place des garages) et les pavillons.

Quels sont les points de sécurisation prévus pour l'accès à cet espace ?

Le libre accès à celui-ci pourrait favoriser le développement de trafics de différentes natures avec la possibilité de se soustraire à d'éventuels contrôles en franchissant la clôture mitoyenne des pavillons en bordure.

La proximité de l'immeuble et sa hauteur vont offrir une vue directe sur les jardins des pavillons de la résidence et en limiter les heures d'ensoleillement. Est-ce que les normes en matière de vue directe seront respectées.

La destruction des garages emporte la suppression des clôtures actuelles. Pouvez-vous confirmer que le projet prévoit, aux frais du promoteur, la construction d'un mur infranchissable pour tous les pavillons limitrophes ?

Globalement, pouvez-vous confirmer que l'aménagement du quartier LEBON-LAMARTINE prend en compte :

- la non-détérioration de la qualité de vie des copropriétaires de la résidence, « Les Castors de Sainte Colombe » tant au niveau visuel que sonore,
- le respect de l'intimité de chacun,

- la nécessité de non impacter la valeur des biens des copropriétaires.

- 5 copropriétaires de la même résidence voisine du projet ajoutent une demande : des pavillons sont équipés d'un système photovoltaïque, installé aux frais des propriétaires : le système de production d'énergie sera-t-il perturbé, voire inutilisable, en raison de la diminution ou de la perte d'ensoleillement ?

4. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

4.1. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

4.1.1 DOSSIER

4.1.1.1. Le dossier constitutif du projet comporte plus de 2800 pages !

Bien évidemment jamais personne n'ira consulter l'ensemble du dossier, ce qui serait d'ailleurs bien inutile.

Mais il faut admettre que l'amoncèlement de tous ces documents peut avoir un côté rébarbatif qui n'invite pas à la prise de connaissance détaillée.

Lors de la concertation préalable et à l'occasion de l'enquête publique, il est évident que la communication et la compréhension du projet passent par des images simples, des plans compréhensibles, voire quelques textes courts et clairs.

La prolifération d'informations, qui peut être explicable pour des raisons de respect de la légalité dans tous les domaines, doit entraîner une communication « parallèle » simplifiée pour les habitants.

C'est ce que la ville de Villejuif fait entre autres avec sa gazette spécifique au projet.

Cela doit être encouragé pour permettre de tenir les habitants régulièrement informés de l'avancée du projet.

4.1.1.2. Acronymes : CPAUPE, NPNRU, MRAe, MEC, PPA, GOSB, DPMEC, EP, etc.

L'utilisation de très nombreux acronymes, y compris dans les courriers adressés aux habitants, ne facilitent pas non plus la compréhension des documents.

Il convient de veiller à leur moindre utilisation et/ou de proposer un index répertoriant tous les acronymes et leurs significations.

4.1.1.3. Pour le reste, le dossier est très complet et permet - si on a du temps de bien comprendre les enjeux et les objectifs du projet Lebon-Lamartine.

4.1.2. AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Comme d'habitude l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale est très complet, clair et bien structuré.

Le mémoire en réponse des deux collectivités est détaillé et explicite.

Une seule question : pour quoi trouve-t-on une 13^e réponse aux 12 recommandations de l'Autorité environnementale ?

D'où vient cette 13^e recommandation ?

4.1.3. PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Les Personnes Publiques Associées n'ont pas participé à la concertation.

Seul le SEDIF / VEOLIA ont attiré l'attention des collectivités sur un point qui a été pris en compte immédiatement.

4.1.4. INTERVENTIONS DES HABITANTS

4.1.4.1. Habitants du quartier concernés par le projet

Les habitants du quartier sont intervenus largement pendant la concertation préalable.

Leurs préoccupations ayant apparemment trouvé des réponses positives, et leurs questionnements et remarques ayant été globalement pris en compte, on note une sorte de consensus général en faveur du projet.

Bien que non exprimé, cet assentiment de la part de la population donne à la réhabilitation du quartier une validation globale.

4.1.4.2. Habitants riverains du quartier concerné par le projet

Les copropriétaires de la résidence voisine « Les Castors de Sainte Colombe » sont intervenus en nombre pour faire part de leurs inquiétudes relatives à plusieurs points :

La perte d'ensoleillement,
Le risque de perdre l'efficacité des panneaux photovoltaïques,
La possibilité de vues directes depuis l'immeuble à construire vers les jardins des pavillons voisins, avec perte de l'intimité des résidents,
L'anxiété - tout à fait compréhensible - de voir un lieu de trafics potentiels être créée à cet endroit.

Il convient donc que les collectivités répondent clairement sur ces points essentiels.

4.1.5. AUTRES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après examen complet du dossier sous tous ses aspects, le commissaire enquêteur souhaite obtenir des réponses aux questions posées ci-dessus.

Par ailleurs, certains points mériteraient d'être mieux explicités.
Ainsi, les questions de la pratique des Sports, des activités culturelles et des zones commerciales demandent à être détaillées.

Pour ces 3 thèmes - sport, culture et commerces - quelle sera l'offre proposée tant sur le site Lebon-Lamartine lui-même, qu'à proximité ?

Enfin, la question des mobilités est abordée en détail dans le dossier du projet.
Pour autant, on constate un déficit de moyens de transports en commun desservant directement le site.

Presqu'un kilomètre à couvrir à pied pour rejoindre les arrêts de bus et les stations de métro n'est pas grand-chose pour quelqu'un de bien portant.

Les seniors, les handicapés, les malades, trouveront sans doute l'éloignement des transports en commun trop important.

De même, rentrer chez soi à une heure tardive en parcourant plusieurs centaines de mètres à pied n'est pas très rassurant pour beaucoup de personnes.

Existerait-il une possibilité qu'au moins une desserte soit programmée pour desservir directement le quartier en projet ?

4.1.6. CONCLUSION DU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Afin d'obtenir des réponses aux questions posées, le commissaire enquêteur a remis aux représentants de GOSB et de la commune de VILLEJUIF, le vendredi 7 mars 2025 à 16h30, le Procès-Verbal de Synthèse relatif à l'enquête publique unique n° **E24000100/77** qui s'est déroulée du 29 janvier 2025 au 3 mars 2025.

Il convient que, dans un délai de 15 jours, Monsieur le Président de Grand-Orly Seine Bièvre et/ou Monsieur le Maire de VILLEJUIF, adresse son « mémoire en réponse » à Monsieur le Commissaire-Enquêteur.

4.2. MÉMOIRE EN RÉPONSE au PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

La ville de VILLEJUIF a répondu aux remarques du commissaire enquêteur le 21 mars 2025.

4.2.1. Autorité environnementale

Le mémoire en réponse comporte une réponse à recommandation de l'AE qui n'apparaît pas dans l'avis de l'AE. « (13) L'Autorité environnementale recommande de prévoir des mesures de prévention de la pollution des eaux souterraines et des eaux de surface du fait de la mobilisation des pollutions du sol par des eaux de ruissellement en phase chantier. » Il s'agit d'une coquille, cette 13ème remarque n'apparaît pas dans le mémoire de l'AE, la réponse est à supprimer.

4.2.2. Habitants riverains du quartier concernés par le projet

« Les copropriétaires de la résidence voisine « Les castors de Sainte Colombe » sont intervenus en nombre pour faire part de leurs inquiétudes relatives à plusieurs points :

- *La perte d'ensoleillement*
- *Le risque de perdre l'efficacité des panneaux photovoltaïques*
- *La possibilité de vues directes depuis l'immeuble à construire vers les jardins*
- *L'anxiété - tout à faire compréhensible - de voir un lieu de trafics potentiels être créé à cet endroit. »*

Précisions apportées sur la localisation et l'implantation des bâtiments :

Les plans présentés dans le dossier donnaient peu d'informations sur la proximité entre les deux lots « frange nord est » et « frange nord-ouest » et les pavillons voisins.

La ville complète le dossier avec des plans plus précis, annexés à la présente réponse, permettant de mieux comprendre l'intégration urbaine de ces lots.

La constructibilité des frange nord a été conçue pour répondre aux orientations de densification raisonnée du quartier et de diversification des types de logements (telles que prévues dans la convention pluriannuelle de renouvellement urbain d'après les objectifs définis par l'ANRU), tout en garantissant une bonne intégration urbaine des nouvelles constructions par rapport au contexte.

La surface de plancher totale construite sur ces deux lots est de 6200 m², soit environ 94 logements (40 logements sur la frange nord-ouest, et 54 sur la frange nord-est).

Sachant que le projet Lebon Lamartine global prévoit la construction de 31 000 m², les deux franges nord représentent donc 20% de la constructibilité globale, les 80% restant étant implantés en cœur de quartier dans des immeubles construits en R+10 et R+11.

Ce choix permet une bonne intégration des frange nord par rapport au tissu pavillonnaire existant, en maintenant des hauteurs raisonnables (R+2 et R+3 pour la frange nord-est, R+2 avec une émergence en R+4+attique pour la frange nord-ouest), ainsi qu'une distanciation avec les pavillons.
(Voir plans joints)

4.2.3. Un espace végétalisé a été prévu entre l'immeuble FNO (en lieu et place des garages) et les pavillons. Des points de sécurisation de cet espace sont-ils prévus ?

Cet espace végétalisé est un espace de pleine-terre privé à la frange nord-ouest. C'est un grand jardin clôturé où il sera possible de mettre en place une véritable végétation (grâce à la pleine-terre) pour accentuer la mise à distance avec les pavillons.

Cette bande largement plantée mesure entre 4m et 5m de large et respecte la bande de recul mentionnée au PLU.

4.2.4. L'immeuble et sa hauteur vont offrir des vues directes sur les jardins et les pavillons, quid de l'intimité ?

Le projet porte l'ambition de préserver l'intimité des logements (aussi bien existants que futurs) en proposant une bande de recul de pleine-terre paysagée, des hauteurs et des vues qui respectent les maisons existantes.

Des préconisations seront données aux architectes pour :

- Ouvrir les espaces extérieurs (balcons, loggias) au sud ou à l'ouest
- Mettre les espaces secondaires des logements au nord (où les habitants passent le moins de temps, type chambres).

De plus, le futur bâti sera en R+2 maximum sur 75% de sa longueur. Une émergence est prévue en R+4 + attique (cette émergence sera plus basse d'un étage que le bâtiment Candon réalisé juste en face).

4.2.5. L'immeuble et sa hauteur vont-ils limiter les heures d'ensoleillement des jardins ? Des panneaux photovoltaïques ont été installés aux frais des propriétaires, le système d'énergie sera-t-il perturbé ?

Une étude d'ensoleillement complémentaire a été réalisée afin d'étudier l'impact des constructions de la frange nord sur les pavillons voisins, concernant l'ensoleillement et notamment l'impact sur la production d'énergie par les panneaux photovoltaïques, et les éventuelles pistes d'optimisations possibles.

Les conclusions de l'étude sont les suivantes :

- L'impact des nouvelles constructions sur l'ensoleillement des pavillons est faible. Au solstice de printemps, l'impact est négligeable. Au solstice d'hiver, l'impact est existant mais faible (1h d'ensoleillement en moins).
 - L'impact sur les panneaux photovoltaïques est modéré : environ -10% de radiations reçues.
- L'étude complète est annexée à la réponse.

4.2.6. La clôture sera-t-elle reconstruite par le promoteur ?

Le promoteur se devra de reconstruire la limite séparative entre son lot et les maisons existantes.

4.2.7. Mesures prises en phase chantier pour limiter les impacts :

Concernant la démolition des boxes, des mesures seront prises pour maintenir les limites séparatives et sécuriser les parcelles.

Dans le cadre des travaux liés à la construction de la Frange Nord, l'aménageur pourra faire des référés préventifs avant intervention et les parcelles pourront être clôturées pendant les travaux préalables et pendant les travaux de construction.

Les horaires de chantiers seront définis dans le cadre du Règlement d'Organisation Inter-Chantier (ROIC), en cours de validation, sachant que l'arrêté préfectoral en vigueur autorise aujourd'hui des travaux de 7h à 20h du lundi au samedi.

4.2.8. Précisions sur le calendrier des lots frange nord :

- Démolition des boxes prévues en 2025
- Viabilisation du terrain : 1^{er} semestre 2026
- Études : 2026
- Démarrage des travaux : 2^{ème} semestre 2026
- Livraison : 2^{ème} semestre 2028

En conclusion :

- Concernant les questions de sécurité, la sécurisation des parcelles des pavillons sera assurée pendant et après les travaux.
- Des nuisances seront à prévoir en phase chantier mais des mesures seront prises par l'aménageur pour les limiter au maximum.
- L'impact concernant l'ensoleillement est limité.
- L'impact concernant les vues directes est limité.

4.2.9. Observation concernant le sport, culture et commerces

Concernant le sport : le quartier est déjà équipé d'un grand terrain de foot en accès libre, qui va être rénové et auquel s'ajoutera une aire de basket, à la demande des habitant·es.

Par ailleurs, de nombreux équipements sportifs publics se situent à proximité du quartier, dans un rayon de moins de 500 mètres : gymnase Langevin, stade nautique Youri Gagarine, Halle des sports Collette Besson, stade Karl Marx.

Concernant la culture, le quartier bénéficie de la proximité de la Maison Pour Tous Gérard Philipe, située à 500 mètres du quartier, qui est un équipement public ouvert à l'ensemble des habitants. Elle met en place des activités éducatives et culturelles et accueillent des initiatives citoyennes favorisant ainsi la formation, la création artistique, les pratiques amateurs et la diffusion.

Par ailleurs, un tiers des lieux dédiés à la jeunesse vient d'ouvrir dans le bâtiment Candon, première opération neuve du quartier.

La programmation est assurée par une association tournée vers la jeunesse, en lien avec les services de la ville.

Concernant les commerces, le projet prévoit l'implantation d'activités d'économie sociale et solidaire en rez-de-chaussée des tours existantes, pour

animer le quartier et venir compléter l'offre commerciale du centre commercial à proximité du quartier.

4.2.10. Observation concernant les mobilités

Concernant les transports en commun, plusieurs infrastructures sont présentes à proximité du quartier, dont des bus de proximité (bus 286 à l'entrée du quartier, côté Sainte-Colombe, bus Valouette à 400 mètres, bus 131 à 500 mètres) et le tramway T7 situé à 200 mètres.

Enfin, le projet des espaces extérieurs du quartier a été pensé pour favoriser au maximum les mobilités douces au sein du quartier. Tous les espaces sont accessibles aux personnes à mobilité réduite ou aux personnes ayant du mal à se déplacer (personnes âgées, poussettes, etc.), grâce à la minimisation des différences de niveaux entre trottoirs et chaussée. L'éclairage interne au quartier a été renforcé afin de favoriser le sentiment de sécurité.

5. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

5.1. AU SUJET DE LA PROCÉDURE SUIVIE

L'ensemble de la procédure mise en place pour cette enquête publique est conforme aux règlements et lois en vigueur.

La concertation préalable a été importante, bien conçue et réalisée de façon très satisfaisante.

Le dossier constitutif du projet s'est avéré être extrêmement complet, très volumineux (trop ?) et très détaillé.

Enfin l'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident, tant pendant les permanences du commissaire-enquêteur que lors de ses visites sur place.

Tous ces éléments montrent que la procédure suivie n'a été entachée d'aucune irrégularité et a permis une concertation avec les habitants et un déroulement de l'enquête dans d'excellentes conditions.

5.2. CONCERNANT LES HABITANTS

Pendant la concertation préalable, les habitants ont été particulièrement bien informés des objectifs poursuivis par la Ville de VILLEJUIF et le Territoire Grand Orly Seine Bièvre.

D'ailleurs, la participation de nombreux résidents et riverains à cette concertation préalable a été notable.

Ceci explique sans doute une partie de la désaffection des habitants pour l'enquête publique.

En effet, aucun résident du quartier à rénover ne s'est présenté au commissaire-enquêteur.

Seuls des voisins vivant dans une résidence jouxtant le futur projet se sont mobilisés.

5.3. À PROPOS DES RÉPONSES DES COLLECTIVITÉS À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La majorité des points soulevés par les habitants et repris en grande partie par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale dans son avis d'une part, et toutes les demandes spécifiques de la MRAe ont fait l'objet d'une réponse positive, entérinant ainsi un certains de prises de position de la part des Collectivités.

5.4. À PROPOS DES RÉPONSES DES COLLECTIVITÉS AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Dans ce document très complet, agrémenté de réponses précises et de schémas et dessins, les Collectivités répondent à l'ensemble de points évoqués par le commissaire-enquêteur.

Les habitants de la résidence « Les Castors de Sainte-Colombe ont émis des remarques concernant la localisation et l'implantation des bâtiments.

À ce sujet, les Collectivités reconnaissent que « les plans présentés dans le dossier donnaient peu d'informations sur la proximité entre les deux lots « frange nord-est » et « frange nord-ouest » et les pavillons voisins.

La ville a donc complété le dossier avec des plans plus précis.

La Ville confirme son choix de permettre une bonne intégration des frange nord par rapport au tissu pavillonnaire existant, en maintenant des hauteurs raisonnables (R+2 et R+3 pour la frange nord-est, R+2 avec une émergence en R+4+attique pour la frange nord-ouest), ainsi qu'une distanciation avec les pavillons.

Sur l'espace végétalisé entre l'immeuble FNO et les pavillons, la Ville affirme « qu'il sera possible » de mettre en place une véritable végétation. Cette phrase, bien que positive, laisse un doute quant à la réalisation effective de cette possibilité.

L'immeuble et sa hauteur vont offrir des vues directes sur les jardins et les pavillons : qu'en sera-t-il de l'intimité des habitants des pavillons ? À cette question, les Collectivités répondent que le projet propose une bande de recul de pleine-terre paysagée, des hauteurs et des vues qui respectent les maisons existantes ; et elles ajoutent que « des préconisations seront données aux architectes pour :

- Ouvrir les espaces extérieurs (balcons, loggias.) au sud ou à l'ouest
- Mettre les espaces secondaires des logements au nord (où les habitants passent le moins de temps, type chambres). »

Concernant les panneaux photovoltaïques déjà installés sur les pavillons, une nouvelle étude d'ensoleillement confirme que le fonctionnement de ces installations ne sera impacté que « modérément ».

Il est noté que « le promoteur se devra de reconstruire la limite séparative entre son lot et les maisons existantes. »

Concernant la démolition des boxes, des mesures seront prises pour maintenir les limites séparatives et sécuriser les parcelles.
Les horaires de chantiers seront définis dans le cadre du Règlement d'Organisation Inter-Chantier.

Enfin, sur les questions posées par le Commissaire-enquêteur concernant les installations sportives et culturelles, les commerces et les mobilités, de nombreuses précisions ont été données sur l'existant. Aucune annonce nouvelle n'a été faite sur d'éventuels équipements futurs prévus dans le quartier.

5.5. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Le commissaire-enquêteur constate que la totalité des éléments, depuis la conception du projet jusqu'à l'enquête publique qui vient de s'achever est conforme à toute réglementation et a donné la possibilité aux habitants de s'informer et de s'exprimer.

La ville de VILLEJUIF donne l'impression d'une commune en pleine évolution. Cela est sans doute due en partie à son implantation géographique aux portes de Paris, à sa proximité de l'aéroport d'Orly, à l'importance des hôpitaux installés sur le secteur, et au développement des transports en commun (Tramway, lignes de métro et Grand Paris Express).

Ce développement de la Commune, voulu par les Élus de la Ville de VILLEJUIF, et confirmé par le Territoire Grand Orly Seine Bièvre, s'accompagne d'une rénovation du logement.

Les grands ensembles immobiliers construits précédemment nécessitent une rénovation importante ; le projet Lebon-Lamartine s'inscrit dans ce mouvement d'ampleur de réhabilitation et de modernisation des logements collectifs.

Il convient de s'interroger sur la cohabitation nécessaire entre les immeubles de grande hauteur, répondant aux importants besoins d'appartements, et les secteurs pavillonnaires, existants ou à créer.

La rénovation urbaine est un sujet extrêmement délicat car il doit répondre à des objectifs différents, à des habitants de sociologie sensiblement diverses, à des modes de vie variés.

En logements collectifs ou individuels, tous les habitants réclament de la sécurité, du confort, de la tranquillité, et une qualité de vie satisfaisante.

Le projet de rénovation du quartier Lebon-Lamartine de VILLEJUIF doit tenir compte de tous ces éléments pour répondre à un évident intérêt général pour que chacune et chacun puisse vivre agréablement.

Enfin, le commissaire-enquêteur note que la délimitation des compétences en matière d'urbanisme entre le Territoire Grand Orly Seine Bièvre et la Ville de VILLEJUIF semble floue.

Comme indiqué en page 4 de la note de présentation, « le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a été invité, sur proposition du Conseil municipal de Villejuif, à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au titre du code de l'environnement afin de

pouvoir, après enquête publique, se prononcer sur l'intérêt général du projet et mettre en compatibilité le PLU de Villejuif avec ce dernier ».

C'est donc bien au président du Territoire de conduire la procédure.

Le commissaire-enquêteur a noté la forte implication de la ville de VILLEJUIF dans le dossier.

Les 5 points évoqués ci-dessus serviront de support à la rédaction de mes conclusions motivées dans un document séparé.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté n° A2025-962 du 7 janvier 2024 de Grand Orly Seine Bièvre, le Commissaire-enquêteur transmet ce Rapport à :

- Monsieur le maire de VILLEJUIF (94)
- Monsieur le Président du Territoire Grand Orly Seine Bièvre (94)
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN (77)

Fait le 28 mars 2025,

Le commissaire-enquêteur,
Jean-Pierre SPILBAUER,



PIÈCES JOINTES

(Dans le dossier dématérialisé adressé au Tribunal Administratif de Melun)

DOSSIER CONSTITUTIF :

A. Déclaration de projet

- Note de présentation
- Projet de rédaction du règlement
- Règlement modifié
- Modification du rapport de présentation du PLU
- Zonage actuel
- Zonage modifié

B. Permis d'aménager

- Demande de permis d'aménager et récépissé
- Annexe A1 Plan des constructions à démolir et à conserver
- Plan de situation
- Notice descriptive Permis d'aménager
- Plan état actuel
- Plan de composition de l'ensemble du projet
- 2 coupes du projet dans le terrain naturel
- Terrain dans son environnement lointain
- Terrain dans son environnement proche
- Plan d'aménagement
- Cahier de photos
- Notice de travaux
- CPAUPE

C. Étude d'impact

- Étude d'impact NPNRU
- Étude d'impact Résumé non technique
- ANNEXES Étude d'impact

D. Évaluation environnementale

- MRAe Avis délibéré du 20.11.2024
- Mémoire en réponse à la MRAe de janvier 2025

E. Examen conjoint

- 24.12.12 PV Réunion d'examen conjoint des PPA.
- Examen conjoint MEC du PLU

F. Arrêtés et délibérations

- Arrêté 2023-872 Procédure de déclaration de projet 20.11.2023
- Arrêté A2025-962 Ouverture EP Lebon Lamartine

- Délibération GOSB 2024-06-25 _3676 Modalités de concertation
- Délibération GOSB 2024-12-17_3830 Bilan de la concertation
- Délibération VILLEJUIF 2024_100 Modalités de Concertation
- Délibération VILLEJUIF 2024_223 Bilan de la concertation

DOCUMENTS JOINTS :

- 25-008 Affiche
 - 25.01.10 Le Parisien 94
 - 25.01.10 Les Échos page 1
 - 25.01.10 Les Échos page 2
 - EP25008 Le Parisien 94 du jeudi 30 janvier 2025
 - EP25008 Les Échos du jeudi 30 janvier 2025.PDF
 - LEBON Flyer A5_V2_HD
-

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

Enquête publique n° E24000100 / 77
du 29 janvier 2025 à 9h00 au lundi 3 mars 2025 à 12h00,

Établissement Public Territorial (EPT) GRAND ORLY SEINE BIÈVRE
Ville de VILLEJUIF (94)

OBJET : Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEJUIF (94) et Étude d'impact réalisée sur le quartier LEBON-LAMARTINE dans le cadre du permis d'aménager sur le projet d'aménagement d'ensemble.

Commissaire-Enquêteur : Jean-Pierre SPILBAUER

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Considérant que la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Villejuif et l'étude d'impact réalisée sur le quartier Lebon-Lamartine dans le cadre du permis d'aménager sur le projet d'aménagement d'ensemble sont étroitement liées, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et la commune de Villejuif ont décidé conjointement en décembre 2024, et ce, conformément à l'article L.123-6 du code de l'environnement, de procéder à une enquête publique unique pour faciliter la compréhension des enjeux et des impacts environnementaux auprès des habitants.

1.2. ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE

Le présent dossier de mise en compatibilité porte sur la prise en compte du projet de renouvellement urbain du secteur Lebon Lamartine par le Plan Local d'Urbanisme de Villejuif.

Le secteur Lebon Lamartine s'inscrit dans le cadre plus large de la Convention Pluriannuelle du projet de renouvellement urbain de Villejuif - L'Haÿ-les-Roses cofinancé dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain - NPNRU - signée en 2023.

Cette convention porte sur le renouvellement urbain conjoint des secteurs :

- LEBON LAMARTINE & LES LOZAITS à Villejuif,
- HOCHARD & LALLIER BICETRE à l'Haÿ-les-Roses.

Le projet urbain a été validé par les élus, l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain -ANRU -, les différents acteurs du projet, et les habitants dans le cadre d'une large concertation.

Cependant les dispositions du PLU ne permettent pas, en l'état actuel, sa réalisation et doivent donc être revus pour être mises en compatibilité avec le projet.

1.3. PROCÉDURES MISES EN PLACE

Conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, "lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages a fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre, l'autorité de l'État ou l'organe délibérant de la collectivité territoriale ou de l'établissement public responsable du projet se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

La déclaration de projet mentionne l'objet de l'opération tel qu'il figure dans le dossier soumis à l'enquête et comporte les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

La déclaration de projet prend en considération l'étude d'impact, les avis de l'autorité environnementale et des collectivités territoriales et de leurs groupements consultés en application du V de l'article L. 122-1 et le résultat de la consultation du public.

Elle indique, le cas échéant, la nature et les motifs des principales modifications qui, sans en altérer l'économie générale, sont apportées au projet au vu des résultats de l'enquête publique. En outre, elle comporte les éléments mentionnés au I de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement".

1.4. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Le projet Lebon-Lamartine fait l'objet d'une étude d'impact volontaire de la maîtrise d'ouvrage. A ce titre, il est donc soumis à enquête publique au titre du code de l'environnement et entre donc dans le champ de l'article L.126-1 de ce même code, tel que susmentionné.

L'EPT Grand-Orly Seine Bièvre est donc tenu de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général du projet Lebon-Lamartine.

A noter, par ailleurs, que le projet ne requiert pas de déclaration d'utilité publique.

1.5. PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PLU

La commune de Villejuif dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 décembre 2015.

Conformément aux dispositions de l'article R.153-15 du code de l'urbanisme "1° [...], lorsqu'une opération est réalisée par la commune ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement", qu'elle n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique, elle peut faire

l'objet d'une mise en compatibilité du PLU dans les dispositions prévues aux articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme.

Le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a donc été invité, sur proposition du Conseil municipal de Villejuif, à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au titre du code de l'environnement afin de pouvoir, après enquête publique, se prononcer sur l'intérêt général du projet et mettre en compatibilité le PLU de Villejuif avec ce dernier. Les élus ont délibéré au conseil municipal du 26 septembre 2023 le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du Plan local d'Urbanisme (PLU) de Villejuif proposée pour le projet NPNRU Lebon Lamartine. Le territoire Grand Orly Seine Bièvre a prescrit la procédure par arrêté du 20/11/2023.

Le projet urbain du secteur Lebon Lamartine est en adéquation avec les orientations du PADD du PLUI en cours d'élaboration par l'EPT Grand Orly Seine Bièvre.

Les règles proposées ci-après anticipent les évolutions à venir du PLUI : c'est la garantie de la stabilité de la réglementation urbaine sur le secteur, indépendamment de la substitution des documents cadres dans le temps.

1.6. LE DOSSIER CONSTITUTIF DU PROJET

Il est constitué de 6 groupes de documents :

1- La déclaration de projet

- a- Une Note de présentation explique l'intérêt général du projet, les modifications prescrites, l'articulation du PLU avec les documents cadres, l'évaluation environnementale et la mise en compatibilité du PLU,
- b- Le Projet de rédaction du règlement détermine les règles du secteur UBc créé pour le secteur du projet.
- c- Le règlement modifié du Plan Local d'Urbanisme de VILLEJUIF.
- d- La modification du rapport de présentation du PLU
- e- Le zonage actuel et le zonage modifié

2- Le permis d'aménager

- Demande de permis d'aménager et récépissé
- Annexe 1 Plan des constructions à démolir et à conserver
- Plan de situation
- Notice descriptive du permis d'aménager
- Plan de l'état actuel
- Plan de composition de l'ensemble du projet
- 2 coupes du projet dans le terrain naturel
- Terrain dans son environnement lointain
- Terrain dans son environnement proche
- Plan d'aménagement
- Cahier de photos
- Notice de travaux
- CPAUPE : Cahier des Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagères, et Environnementales

3- L'étude d'impact

- Étude d'impact NPNRU : Nouveau programme National de Renouvellement Urbain
- Étude d'impact : résumé non technique
- Annexes à l'étude d'impact (environ 1300 pages !)

4- L'évaluation environnementale

- L'avis délibéré du 20.11.2024 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)
- Le mémoire en réponse des collectivités de GOSB et de VILLEJUIF à la MRAe de janvier 2025

5- L'examen conjoint

- Réunion du 12.12.2024 d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées
- Examen conjoint MEC du PLU

6- Arrêtés et délibérations

- Arrêté 2023-872 Procédure de déclaration de projet 20.11.2023
- Arrêté A2025-962 Ouverture de l'enquête publique Lebon Lamartine
- Modalités de concertation délibération VILLEJUIF 2024_100
- Modalités de concertation délibération GOSB 2024-06-25_3676
- Bilan de la concertation délibération VILLEJUIF 2024_223
- Bilan de concertation délibération GOSB 2024_12-17_3830

2. AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. CONCERTATION PRÉALABLE

2.1.1. Organisation de la concertation préalable

Dans sa délibération 2024_100 du 24 juin 2024, le conseil municipal de VILLEJUIF a approuvé les modalités de concertation complémentaires et préalables à la procédure de déclaration de projet Lebon-Lamartine valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Villejuif.

Considérant que l'Établissement Public Territorial (EPT) Grand-Orly Seine Bièvre (GOSB) est compétent en matière de Plan Local d'Urbanisme, le conseil municipal de VILLEJUIF a demandé à l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre de prescrire cette concertation par délibération du Conseil Territorial.

Le 25 juin 2025, dans sa délibération n°2024_3676, l'EPT GOSB a défini les modalités de concertation dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet soumise à évaluation environnementale.

Ce projet revêt un caractère d'intérêt général par son inscription dans un programme de renouvellement urbain Lebon - Lamartine, nécessitant par voie de conséquence l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme.



2.1.2. Modalités de la concertation préalable

Il est proposé de mener une concertation complémentaire, spécifique à la procédure de mise en compatibilité du PLU, dont les modalités sont les suivantes :

- La diffusion d'une information dans le magazine municipal,
- La mise à disposition, sur le site internet de la Ville d'un dossier présentant les caractéristiques du projet,
- La tenue d'un registre de participation pour permettre aux habitants de formuler des avis, des questions ou des contributions : ce registre sera mis à disposition en ligne, sur le site de la ville, ainsi qu'à la direction de l'urbanisme de la mairie de Villejuif.

Toute autre forme de concertation pourrait être mise en place si cela s'avérait nécessaire.

Au terme de la concertation, le bilan sera arrêté par le Conseil Territorial et sera ensuite joint au dossier d'enquête publique, à laquelle sera également soumise la déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

Cette enquête publique sera organisée selon les modalités prévues au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Il s'agit d'une enquête unique, portant à la fois sur l'intérêt général du projet et sur les ajustements apportés au PLU par mise en compatibilité.

2.1.3. Mise en œuvre de la concertation

La concertation préalable portant spécifiquement sur la déclaration de projet a été mise en œuvre avec différents moyens :

- Diffusion d'une information dans le magazine « Villejuif notre Ville » (VNV),
- Diffusion d'une information sur le site internet de la ville,
- Mise à disposition d'un espace de contribution sur le site internet de la ville, ainsi qu'un registre papier de participation, à l'accueil de l'urbanisme de la Mairie.
- Permanences à la Maison des Projets du quartier.

2.1.4. Concertations de 2021 sur les orientations globales du projet

En 2021, avec l'arrivée de la nouvelle municipalité et la redéfinition des orientations du projet, deux temps forts de concertation ont été organisés afin d'associer les habitant·es à ce travail.

Le premier temps fort s'est déroulé du 20 février au 2 mars 2021 :

L'Office Public de l'Habitat (OPH) a ainsi fait appel à 10 professionnels de Couleur d'avenir pour interroger les habitants en porte à porte, questionnaire à l'appui.

Le deuxième temps fort s'est déroulé durant deux semaines à l'été 2021,

Avec 2 balades urbaines, 5 demi-journées de permanences ouvertes, 2 matinées d'intervention en centre de loisir au contact du public jeune, cette consultation plus qualitative réalisée par la Ville, l'EPT et les urbanistes de City Linked, visait à continuer à nourrir le projet et éclairer les décisions à prendre à court terme sur le

plan masse, la qualité des espaces extérieurs, les circulations, le fonctionnement du quartier...

Les permanences ouvertes ont permis de recueillir l'avis de plus de 115 habitants. L'ensemble de ces réflexions a permis d'imprégner les décisions retenues pour finaliser le dossier à présenter et partager avec les partenaires de l'ANRU.

2.1.5. Réunions publiques de présentation du projet

Plusieurs réunions publiques ont été organisées dans le quartier.

2.1.6. Ateliers de concertation sur les espaces extérieurs

A la suite des concertations portant sur les orientations globales du projet et sur le plan-guide, deux concertations ont été organisées sur les espaces extérieurs :

- à l'été 2022, une semaine de concertation : au total, une centaine de personnes ont été rencontrées et ont pu s'exprimer.
- en octobre 2023, une permanence spécifique et un atelier participatif, permettant de rencontrer une quarantaine d'habitant·es.

2.1.7. Autres concertations et réunions publiques spécifiques

En parallèle de ces concertations portant sur l'ensemble du projet, d'autres temps ont permis d'associer étroitement les habitant·es aux autres composantes du projet :

Concernant la réhabilitation des tours, un jury citoyen a été mis en place,

Concernant le stationnement, des questionnaires ont été distribués aux locataires et une réunion publique a été organisée,

Enfin, des réunions publiques spécifiques ont été organisées pour le relogement des ménages.

2.1.8. Information tout au long du projet

La ville a également mobilisé plusieurs moyens afin d'informer les habitant·es en continu sur l'évolution du projet :

- Une Gazette du renouvellement urbain a été créée et est diffusée sur le quartier.
- Des permanences se sont tenues à la Maison des Projets.

2.1.9. La prise en compte de la concertation

Le conseil municipal de VILLEJUIF et le Conseil territorial de GOSB ont respectivement, les 11 décembre 2024 et le 17 décembre 2024, entériné le même bilan de la concertation préalable.

Les principales contributions des habitants portant sur le projet urbain d'ensemble, exprimées lors des différentes concertations, ont été synthétisées.

Pour chacune d'entre elle, il a été indiqué dans quelle mesure elle a pu être intégrée dans le projet élaboré en parallèle de ces concertations.

2.2. L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

2.2.1. Les 12 recommandations de l'Autorité Environnementale.

- 1- Présenter un bilan clair de la phase de concertation mettant en avant les attentes des habitants prises en compte pour faire évoluer le projet initial,
- 2- Réduire le volume du résumé non technique afin d'appréhender plus rapidement et facilement les enjeux du projet,
- 3a- Actualiser l'analyse de l'articulation du projet de renouvellement urbain et de la mise en compatibilité du PLU avec le SCoT de la MGP, approuvé en juillet 2023 ;
- 3b- Regrouper dans une partie dédiée l'ensemble des analyses portant sur l'articulation de la mise en compatibilité du PLU et du projet d'aménagement et de renouvellement urbain avec les documents de planification de rang supérieur,
- 4a- Produire une analyse approfondie des caractéristiques et de l'état des bâtiments existants voués à la démolition,
- 4b- Reconsidérer leur démolition, sauf à démontrer l'impossibilité de les réutiliser en tout ou partie,
- 4c- Présenter un bilan prévisionnel en matière de consommation d'énergie et de matériaux comme d'émissions de gaz à effet de serre et de production de déchets,
- 5- Réaliser un diagnostic de gestion des déchets issus de la démolition et un bilan des déblais et remblais de l'opération,
- 6- Compléter la présentation du bilan carbone et énergie de l'opération par l'intégration de la consommation de matériaux,
- 7- Compléter l'étude d'impact par le détail des opérations de rénovation et de réhabilitation des logements existants,
- 8a- Engager une nouvelle campagne de mesure de l'ambiance sonore,
- 8b- Définir les mesures d'évitement et de réduction de bruit,
- 8c- Modéliser les impacts acoustiques prévisionnels des mesures mises en œuvre afin d'en évaluer l'efficacité,
- 8d- Établir dans le PLU des mesures de prévention afin de ne pas accroître la population exposée à des nuisances sonores supérieures à celles retenues par l'OMS,
- 9a- Décrire la prise en compte des mesures d'agencement des bâtiments pour favoriser la dispersion des polluants ;
- 9b- Reconsidérer l'appréciation de l'impact résiduel de la modification du PLU sur la pollution de l'air ou de démontrer sa validité,
- 10- Proposer des solutions plus ambitieuses et opérationnelles pour augmenter significativement l'utilisation des transports en commun et des modes actifs de déplacement,

11a- Préciser les principes de conception de l'architecture bioclimatique des bâtiments et évaluer comment ces choix contribuent à la baisse du phénomène d'îlots de chaleur urbains,

11b- Indiquer comment les habitations permettront de conserver un confort acceptable lors des épisodes caniculaires,

12- Étudier la possibilité de décaler l'emprise bâtie de quelques mètres au nord pour augmenter l'ensoleillement des nouveaux logements.

2.2.2. Mémoire en réponse des collectivités à l'Autorité Environnementale

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre et de la ville de Villejuif ont répondu de façon très détaillée aux 12 recommandations de la MRAe : voir le document joint.

2.3. PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Une réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées a eu lieu le 12 décembre 2024.

Outre la ville de Villejuif, l'AMO, et l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre, étaient présents à cette rencontre le Département du Val-de-Marne et le SEDIF / VEOLIA.

Le SEDIF a mis en garde sur la canalisation de transport très stratégique, qui arrive par l'Hay les Roses et longe la rue Lamartine.

Le Département du Val-de-Marne n'a pas formulé de remarques.

2.4. BILAN DE LA CONCERTATION AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le commissaire-enquêteur a pris acte de la concertation préalable qui a été menée conformément aux décisions prises par les collectivités.

Il est important de constater que la concertation préalable a mobilisé de nombreux habitants du quartier concernés par le projet.

Les différents moyens mis en œuvre par l'Établissement Public Territorial GOSB et la ville de VILLEJUIF ont été multiples et complémentaires. Ils ont permis de sensibiliser la population au projet et de recueillir des avis et remarques instructives et intéressantes, dont la plupart a été prise en compte.

A noter enfin qu'une information continue est faite auprès des habitants par la diffusion de « la gazette du quartier Lebon-Lamartine ».

Trois numéros ont été distribués en date de janvier 2022, août 2022, avril 2024.

Un 4^e numéro devrait paraître prochainement.

3. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. MODALITÉS

3.1.1. Désignation du Commissaire-enquêteur

Madame la Présidente du Tribunal Administratif MELUN (77) a désigné le 24 décembre 2024 Monsieur Jean-Pierre SPILBAUER en tant que commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique E24000100 / 77.

3.1.2. Contacts préalables, visite des lieux

Le commissaire enquêteur a rencontré les représentants des deux collectivités (GOSB et Villejuif) le mardi 7 janvier 2025 à la Maison des Projets située 9 rue Lamartine à Villejuif (94).

Avant la réunion, une visite des lieux a été effectuée, permettant de visualiser l'ensemble de l'emplacement du projet et de constater la proximité avec les quartiers avoisinants.

3.1.3. Organisation de l'enquête publique

L'arrêté n° A2025-962 du 7 janvier 2025, signé par le Président de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre, prescrit l'ouverture d'une enquête publique et en détermine toutes les modalités.

3.2. DÉROULEMENT

3.2.1. Participation des habitants

Aucun habitant du quartier ne s'est présenté au commissaire enquêteur pendant les trois permanences qu'il a tenues en mairie (pourtant établies à des journées et horaires différents).

Par contre, un groupe de voisins du quartier s'est fortement mobilisé (voir plus loin).

3.2.2. Notes du commissaire-enquêteur

Autant la participation de habitants à la concertation préalable a été importante, autant leur non-participation à l'enquête publique a été notable : sans aucun doute, les deux événements sont-ils liés.

Il faut reconnaître que les présentations faites par différents moyens et supports de communication aux habitants ont porté leurs fruits et permis à toutes et tous les habitants de participer à la préparation du projet.

Leurs avis ayant été écoutés et largement pris en compte, on comprend aisément qu'ils ne se soient pas mobilisés pendant l'enquête publique.

3.3. OBSERVATIONS ET QUESTIONS DES HABITANTS : Registre(s)

- Le registre numérique a été ouvert du 29 janvier 2025 au 3 mars 2025.

98 visiteurs ont été comptabilisés pour 105 visites,
221 téléchargements de documents ont été effectués,
502 visualisations de pièces du dossier ont été recensées,
Aucune contribution n'a été déposée.

- **Le registre papier** a été annoté le 11 février 2025 par un couple de la résidence « Les Castors du Sapin Bleu » voisine du secteur de projet. Ils ont fait part oralement et par écrit de l'inquiétude de l'ensemble des copropriétaires de cette résidence à propos de deux points :
 - « L'espace entre l'immeuble à construire « FN OUEST » à la place des garages et les pavillons »,
 - « La distance entre les fenêtres de l'immeuble et les fenêtres des pavillons limitrophes. Quid de la vue directe sur les jardins des pavillons ? »

Lors de la 3^e permanence du commissaire enquêteur le 3 mars 2025, l'une des deux personnes est revenue déposer 32 courriers émanant des copropriétaires de la résidence « Les Castors de Sainte Colombe » (nom différent pour la même résidence).

A noter que les courriers commencent tous par une non remise en cause du projet de réaménagement du quartier LEBON-LAMARTINE.

Les thèmes d'inquiétude avec questionnements sont :

- Un espace végétalisé a été prévu entre l'immeuble à construire « FN OUEST » (en lieu et place des garages) et les pavillons : Quels sont les points de sécurisation prévus pour l'accès à cet espace ?
- La proximité de l'immeuble et sa hauteur vont offrir une vue directe sur les jardins des pavillons de la résidence et en limiter les heures d'ensoleillement.
- La destruction des garages emporte la suppression des clôtures actuelles. Le projet prévoit-il la construction d'un mur infranchissable pour tous les pavillons limitrophes, aux frais du promoteur ?
- la non-détérioration de la qualité de vie des copropriétaires de la résidence, « Les Castors de Sainte Colombe » tant au niveau visuel que sonore, et le respect de l'intimité de chacun,
- la nécessité de non impacter la valeur des biens des copropriétaires.
- 5 copropriétaires de la même résidence voisine du projet ont ajouté une demande : des pavillons sont équipés d'un système photovoltaïque, installé aux frais des propriétaires : le système de production d'énergie sera-t-il perturbé, voire inutilisable, en raison de la diminution ou de la perte d'ensoleillement ?

4. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

4.1. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Le commissaire enquêteur a remis aux représentants de GOSB et de la commune de VILLEJUIF, le vendredi 7 mars 2025 à 16h30, un Procès-Verbal de Synthèse.

4.2. MÉMOIRE EN RÉPONSE au PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

La ville de VILLEJUIF a répondu aux 10 remarques du commissaire enquêteur le 21 mars 2025.

5. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

5.1. AU SUJET DE LA PROCÉDURE SUIVIE

L'ensemble de la procédure mise en place pour cette enquête publique est conforme aux règlements et lois en vigueur.

La concertation préalable a été importante, bien conçue et réalisée de façon très satisfaisante.

Le dossier constitutif du projet s'est avéré être extrêmement complet, très volumineux (trop ?) et très détaillé.

Enfin l'enquête publique s'est déroulée sans aucun incident, tant pendant les permanences du commissaire-enquêteur que lors de ses visites sur place.

Tous ces éléments montrent que la procédure suivie n'a été entachée d'aucune irrégularité et a permis une concertation avec les habitants et un déroulement de l'enquête dans d'excellentes conditions.

5.2. CONCERNANT LES HABITANTS

Pendant la concertation préalable, les habitants ont été particulièrement bien informés des objectifs poursuivis par la Ville de VILLEJUIF et le Territoire Grand Orly Seine Bièvre.

D'ailleurs, la participation de nombreux résidents et riverains à cette concertation préalable a été notable.

Ceci explique sans doute une partie de la désaffection des habitants pour l'enquête publique.

En effet, aucun résident du quartier à rénover ne s'est présenté au commissaire-enquêteur.

Seuls des voisins vivant dans une résidence jouxtant le futur projet se sont mobilisés.

5.3. À PROPOS DES RÉPONSES DES COLLECTIVITÉS À L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

La majorité des points soulevés par les habitants et repris en grande partie par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale dans son avis d'une part, et

toutes les demandes spécifiques de la MRAe ont fait l'objet d'une réponse positive, entérinant ainsi un certains de prises de position de la part des Collectivités.

5.4. À PROPOS DES RÉPONSES DES COLLECTIVITÉS AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Dans ce document très complet, agrémenté de réponses précises et de schémas et dessins, les Collectivités répondent à l'ensemble de points évoqués par le commissaire-enquêteur.

Les habitants de la résidence « Les Castors de Sainte-Colombe ont émis des remarques concernant la localisation et l'implantation des bâtiments.

À ce sujet, les Collectivités reconnaissent que « les plans présentés dans le dossier donnaient peu d'informations sur la proximité entre les deux lots

« frange nord-est » et « frange nord-ouest » et les pavillons voisins.

La ville a donc complété le dossier avec des plans plus précis.

La Ville confirme son choix de permettre une bonne intégration des frange nord par rapport au tissu pavillonnaire existant, en maintenant des hauteurs raisonnables (R+2 et R+3 pour la frange nord-est, R+2 avec une émergence en R+4+attique pour la frange nord-ouest), ainsi qu'une distanciation avec les pavillons.

Sur l'espace végétalisé entre l'immeuble FNO et les pavillons, la Ville affirme « qu'il sera possible » de mettre en place une véritable végétation. Cette phrase, bien que positive, laisse un doute quant à la réalisation effective de cette possibilité.

L'immeuble et sa hauteur vont offrir des vues directes sur les jardins et les pavillons : qu'en sera-t-il de l'intimité des habitants des pavillons ? À cette question, les Collectivités répondent que le projet propose une bande de recul de pleine-terre paysagée, des hauteurs et des vues qui respectent les maisons existantes ; et elles ajoutent que « des préconisations seront données aux architectes pour :

- Ouvrir les espaces extérieurs (balcons, loggias.) au sud ou à l'ouest
- Mettre les espaces secondaires des logements au nord (où les habitants passent le moins de temps, type chambres). »

Concernant les panneaux photovoltaïques déjà installés sur les pavillons, une nouvelle étude d'ensoleillement confirme que le fonctionnement de ces installations ne sera impacté que « modérément ».

Il est noté que « le promoteur se devra de reconstruire la limite séparative entre son lot et les maisons existantes. »

Concernant la démolition des boxes, des mesures seront prises pour maintenir les limites séparatives et sécuriser les parcelles.

Les horaires de chantiers seront définis dans le cadre du Règlement d'Organisation Inter-Chantier.

Enfin, sur les questions posées par le Commissaire-enquêteur concernant les installations sportives et culturelles, les commerces et les mobilités, de

nombreuses précisions ont été données sur l'existant. Aucune annonce nouvelle n'a été faite sur d'éventuels équipements futurs prévus dans le quartier.

5.5. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Je constate que la totalité des éléments, depuis la conception du projet jusqu'à l'enquête publique qui vient de s'achever est conforme à toute réglementation et a donné la possibilité aux habitants de s'informer et de s'exprimer.

La ville de VILLEJUIF donne l'impression d'une commune en pleine évolution. Cela est sans doute due en partie à son implantation géographique aux portes de Paris, à sa proximité de l'aéroport d'Orly, à l'importance des hôpitaux installés sur le secteur, et au développement des transports en commun (Tramway, lignes de métro et Grand Paris Express).

Ce développement de la Commune, voulu par les Élus de la Ville de VILLEJUIF, et confirmé par le Territoire Grand Orly Seine Bièvre, s'accompagne d'une rénovation du logement.

Les grands ensembles immobiliers construits précédemment nécessitent une rénovation importante ; le projet Lebon-Lamartine s'inscrit dans ce mouvement d'ampleur de réhabilitation et de modernisation des logements collectifs.

Il convient de s'interroger sur la cohabitation nécessaire entre les immeubles de grande hauteur, répondant aux importants besoins d'appartements, et les secteurs pavillonnaires, existants ou à créer.

La rénovation urbaine est un sujet extrêmement délicat car il doit répondre à des objectifs différents, à des habitants de sociologie sensiblement diverses, à des modes de vie variés.

En logements collectifs ou individuels, tous les habitants réclament de la sécurité, du confort, de la tranquillité, et une qualité de vie satisfaisante.

Le projet de rénovation du quartier Lebon-Lamartine de VILLEJUIF doit tenir compte de tous ces éléments pour répondre à un évident intérêt général pour que chacune et chacun puisse vivre agréablement.

Enfin, je note que la délimitation des compétences en matière d'urbanisme entre le Territoire Grand Orly Seine Bièvre et la Ville de VILLEJUIF semble floue.

Comme indiqué en page 4 de la note de présentation, « le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a été invité, sur proposition du Conseil municipal de Villejuif, à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au titre du code de l'environnement afin de pouvoir, après enquête publique, se prononcer sur l'intérêt général du projet et mettre en compatibilité le PLU de Villejuif avec ce dernier ».

C'est donc bien au président du Territoire de conduire la procédure.

Le commissaire-enquêteur a noté la forte implication de la ville de VILLEJUIF dans le dossier.

Les 5 points évoqués ci-dessus me servent de support à la rédaction de mes conclusions motivées ci-après.

6. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Je conclus cette enquête publique par plusieurs réflexions complémentaires :

- le projet de la ville de VILLEJUIF sur le quartier Lebon - Lamartine est tout à fait justifié, d'intérêt général évident et doit être mené à son terme,
- le dossier établi par le territoire GOSB et la ville de VILLEJUIF est très complet, très détaillé, agrémenté de très nombreux arguments par écrits et en images, très volumineux : je pense qu'il serait nécessaire qu'un document de synthèse soit réalisé reprenant deux éléments seulement : une image finale du projet et un document simple montrant l'avancement de sa réalisation,
- l'équilibre habitat collectif - habitat pavillonnaire doit être respecté et la qualité de vie de tous les habitants doit être prise en compte,
- les riverains de la résidence voisine « Sainte Colombe » doivent être tenus informés régulièrement des avancées et modifications potentielles du projet.
- la majorité des observations de l'Autorité environnementale ont été prises en compte par les collectivités et seront donc mises en œuvre,
- toutes les réponses faites à mon procès-verbal de synthèse engagent les responsables du projet à réaliser des actions répondant aux demandes des habitants,
- la sécurité du quartier doit être un objectif majeur de la ville : la présence de trafics de toute nature doit être combattue pour assurer la tranquillité des riverains,

7. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

En conséquence des conclusions motivées énoncées ci-dessus, et à l'issue de l'enquête publique n°E24000100 / 77 qui s'est déroulée du 29 janvier 2025 au lundi 3 mars 2025, pour le compte de l'Établissement Public Territorial (EPT) « GRAND ORLY SEINE BIÈVRE », concernant la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de VILLEJUIF (94) et l'étude d'impact réalisée sur le quartier LEBON-LAMARTINE dans le cadre du permis d'aménager sur le projet d'aménagement d'ensemble,

Je donne un avis favorable avec une réserve et deux recommandations au projet défini ci-dessus, tel qu'il a été proposé dans cette enquête publique :

Un avis favorable car ce projet d'intérêt général est nécessaire et utile,

Une réserve : il conviendra de réaliser effectivement les engagements pris par les collectivités - Ville et Territoire - dans leur réponse à mon procès-verbal de synthèse.

Cela concerne :

- l'espace végétalisé entre l'immeuble FNO et les pavillons,
- le respect de l'intimité des habitants des pavillons,
- la reconstruction de la limite séparative entre le lot du promoteur et les pavillons existants,
- le respect des horaires de chantier.

Deux recommandations :

1. L'amélioration de la sécurité et la diminution du sentiment d'insécurité des habitants sont deux points essentiels à travailler en faveur de l'ensemble des habitants, en prenant toute décision allant en ce sens, et notamment :
 - a. Éviter la création de zones isolées propices aux trafics potentiels,
 - b. Tout faire pour obtenir une desserte de plus grande proximité du quartier par les transports en commun,
 - c. Améliorer l'éclairage public.
2. Pour la clarté du dossier, il conviendrait que les rôles des collectivités - Territoire GOSB et Ville de VILLEJUIF - soient bien identifiés et exprimés.

Conformément à l'article 8 de l'arrêté n° A2025-962 du 7 janvier 2024 de Grand Orly Seine Bièvre, le Commissaire-enquêteur transmet ses Conclusions motivées à :

- Monsieur le Président du Territoire Grand Orly Seine Bièvre (94)
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de MELUN (77)
- Monsieur le Maire de VILLEJUIF (94),

Fait le 30 mars 2025,

Le commissaire-enquêteur,
Jean-Pierre SPILBAUER,

