

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ



Villeneuve  
Saint Georges

## *Plan Local d'Urbanisme*



## *Projet d'Aménagement et de Développement Durable*



*Approuvé par délibération du Conseil Municipal  
en date du 1 Juillet 2004*

## **Préambule**

Le présent document constitue l'une des pièces principales du PLU. Son contenu est régi par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Il est destiné à faire l'articulation entre, d'une part le diagnostic présenté dans la première partie du rapport de présentation et d'autre part, le règlement du PLU (documents graphiques et règlement écrit).

Il définit les orientations générale d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble du territoire communal.

L'ensemble de ces orientations, mesures et actions sont définies de manière à répondre aux besoins actuels ou futurs et aux enseignements issus du diagnostic.

<b>L'HABITAT ET LES LOGEMENTS</b>	<b>7</b>
<b>LES EQUIPEMENTS</b>	<b>9</b>
<b>LES ACTIVITES</b>	<b>11</b>
<b>LE COMMERCE DE PROXIMITE ET LES SERVICES</b>	<b>13</b>
<b>LES TRANSPORTS EN COMMUN</b>	<b>15</b>
<b>LA CIRCULATION, LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT</b>	<b>16</b>
<b>LES ESPACES VERTS ET LE PATRIMOINE NATUREL</b>	<b>17</b>
<b>LE PATRIMOINE BATI ET LES FORMES URBAINES</b>	<b>20</b>
<b>LES RISQUES ET LES NUISANCES</b>	<b>21</b>
<b>LES SECTEURS DE PROJETS</b>	<b>22</b>

La commune de Villeneuve-Saint-Georges entend se doter d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui permette de définir la vision d'ensemble du devenir du territoire communal pour les dix à quinze ans à venir.

Il s'agit de préparer l'avenir en élaborant un projet d'ensemble.

Le PADD doit être l'expression d'un projet cohérent, qui permette de poursuivre les actions déjà engagées par la Ville dans les divers domaines (habitat, logement, espaces publics, environnement, équipements collectifs, commerces, activité économique...) et de continuer à bâtir un avenir solidaire pour demain.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour Villeneuve-Saint-Georges doivent répondre à deux objectifs majeurs :

- Former la base d'un projet d'ensemble à l'échelle de l'ensemble du territoire communal qui permette, au cours des prochaines années, de mettre en œuvre différents projets axés sur l'activité, la solidarité, la qualité de la vie en ville.
- Participer à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants dans chacun des quartiers de la ville. Cette volonté de permettre le mieux-vivre est essentielle dans une commune soumise à d'importantes nuisances (trafic aérien, circulation de transit) ou risques (inondations).

Le territoire communal est aujourd'hui en très grande partie urbanisé. Les secteurs non construits (Plateau, etc...) sont occupés par des espaces verts ou naturels qu'il convient de protéger et de préserver. Dans ce contexte, l'essentiel des évolutions futures se fera à l'intérieur des zones existantes.

Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques du territoire communal, ses atouts et ses faiblesses. Les difficultés et les contraintes sont nombreuses, mais les éléments positifs le sont également.

Le plan local d'urbanisme devra, dans les limites qui sont les siennes, valoriser les atouts et contribuer à la mise en œuvre des réponses visant à la réduction des difficultés.

Pour les années à venir, la mise en œuvre des orientations d'urbanisme et d'aménagement ne va pas bouleverser les formes urbaines et les modes d'occupation des sols de l'ensemble du territoire communal. Les évolutions envisagées concernent, pour la grande majorité de la ville, des actions de requalification et d'amélioration qui s'inscriront dans le tissu existant. Cependant, certains sites feront l'objet d'opérations plus importantes et plus significatives.

A l'échelle de l'ensemble du territoire communal, il est possible de distinguer quatre grandes familles de secteurs :

⇒ Les secteurs que l'on peut appeler d'évolution douce qui correspondent à des ensembles urbanisés ne posant pas de problèmes particuliers et pour lesquels, dans les années à venir, il n'est pas envisagé d'évolution importante. Pour ces secteurs, le PLU devra prendre en compte les formes et les fonctions urbaines actuelles et permettra, par ses

dispositions réglementaires, d'autoriser les interventions visant à l'aménagement, à l'amélioration et à l'extension des constructions existantes, à la réalisation de quelques constructions nouvelles.

⇒ Les secteurs à l'intérieur desquels les formes urbaines et les grandes caractéristiques d'occupation seront préservées, mais où seront mis en oeuvre des projets significatifs d'amélioration du fonctionnement urbain : il s'agit en particulier des ensembles d'habitat collectif.

⇒ Les secteurs qui doivent bénéficier d'une protection au titre des espaces paysagers et des espaces verts publics et qui, pour certains, pourront faire l'objet d'aménagements qualitatifs visant à l'amélioration de ces espaces permettant une meilleure fréquentation par les habitants (tel le projet en cours sur le parc de la Saussaie Pidoux).

⇒ Enfin des secteurs qui évolueront :

Les terrains aujourd'hui urbanisables du Plateau et du quartier de Triage.

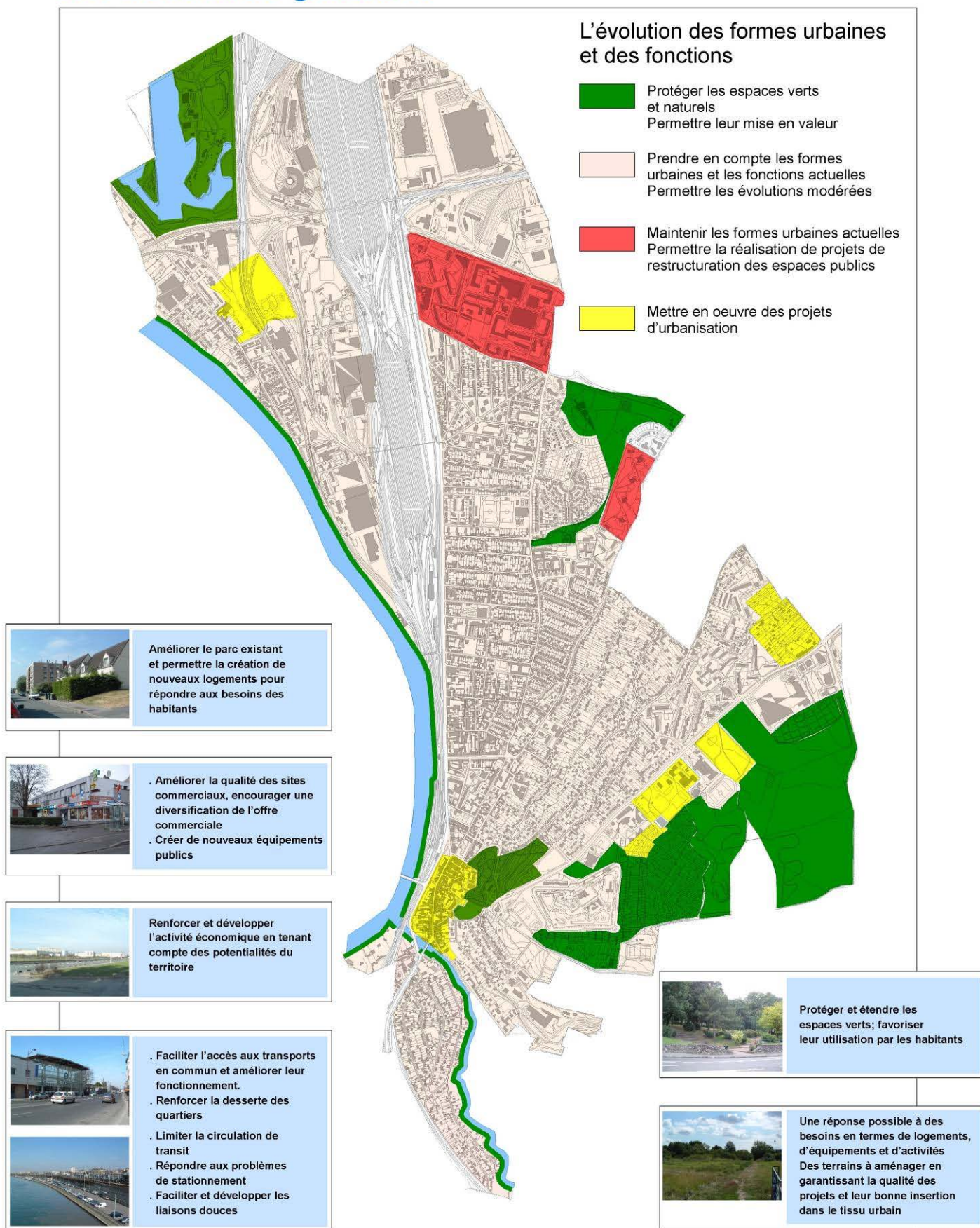
Le centre ancien par la définition de nouvelles possibilités de construire permettant de mettre en oeuvre les orientations de la ZPPAUP et de poursuivre ainsi les actions en cours et déjà réalisées.

La prise en compte de la zone rouge hachurée orange du PPRI dans le quartier de Blandin.

La volonté d'améliorer la vie quotidienne des habitants conduit à définir des orientations spécifiques qui concernent à la fois le logement, les équipements, les déplacements, les activités, le commerce, mais aussi la protection du patrimoine bâti et celle des espaces naturels.

Pour faciliter la compréhension, la suite du document présente les différentes orientations par thèmes de façon plus détaillée.

## Les orientations générales



## L'HABITAT ET LES LOGEMENTS

### **Améliorer le parc existant et permettre la création de nouveaux logements pour répondre aux besoins des habitants**

Le parc de logements villeneuvois se caractérise par une grande diversité en termes de formes puisqu'il se compose d'habitations individuelles et collectives d'architecture, de style et de hauteurs différentes. Le parc s'est constitué sur une large période, il offre donc un tissu ancien (XVIIème et XIXème siècle) et des constructions plus récentes datant des années 50 jusqu'à aujourd'hui.

L'habitat social et l'habitat privé sont représentés de façon équilibrée au sein du parc de logements villeneuvois.

Les logements villeneuvois présentent des niveaux de qualité diverse et inégale. Une grande part des habitations est confortable et bien entretenue, mais certains bâtiments et logements sont en mauvais état; quelques uns présentant un caractère insalubre.

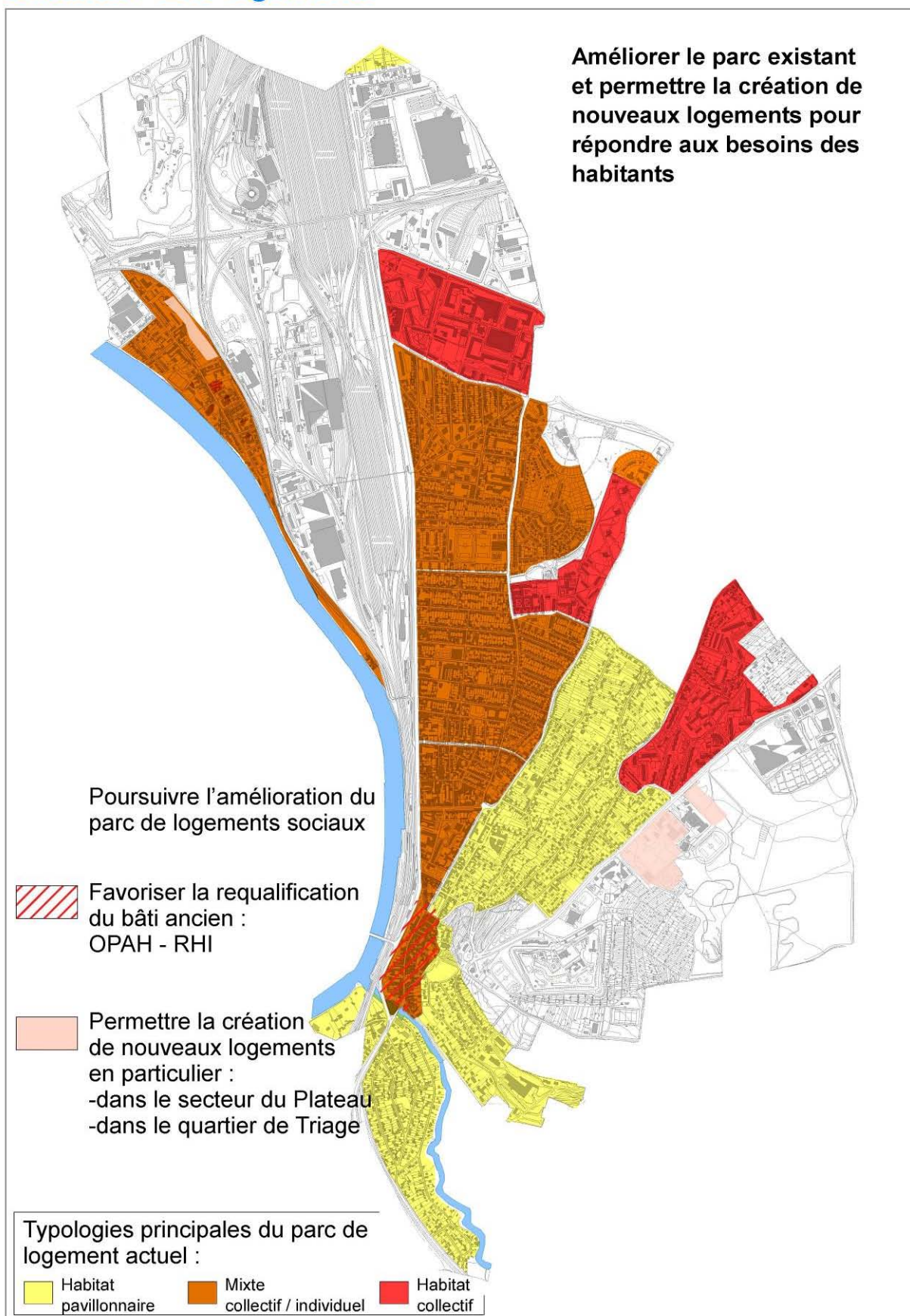
Enfin, à l'heure actuelle, il est difficile de répondre à l'ensemble des attentes et des besoins des habitants en matière de logement.

Dans ce contexte, l'objectif sera double : il s'agira d'améliorer le parc de logements existant (réhabilitation, suppression des poches d'insalubrité, démolition-reconstruction...), et d'identifier les possibilités foncières qui permettront de réaliser de nouveaux logements s'insérant dans le tissu urbain de la commune.

Pour permettre la réalisation de ces objectifs, plusieurs interventions sont d'ores et déjà en cours et d'autres sont à prévoir pour l'avenir.

- Répondre aux besoins des habitants par la mise en place de règles dans le PLU qui permettent aux propriétaires publics et privés d'améliorer les logements.
- Poursuivre les actions d'amélioration et de réhabilitation dans le parc de logements sociaux (réhabilitation, résidentialisation des pieds d'immeubles...)
- Améliorer le bâti existant dans le centre ancien, poursuivre les restructurations lourdes (RHI, OPAH) et permettre la réalisation de nouveaux logements, notamment à caractère social.
- Identifier les opportunités foncières qui pourront permettre la création de nouveaux logements s'insérant bien dans le tissu existant, en particulier à Villeneuve-Triage et sur le Plateau.

## L'habitat - Les logements



## LES EQUIPEMENTS

### **Créer de nouveaux équipements.**

La commune bénéficie d'un bon niveau d'équipements, mais quelques équipements font défaut et des améliorations seraient nécessaires sur des équipements existants. La Ville procède d'ailleurs à la rénovation des équipements : scolaires, culturels, sportifs, etc...

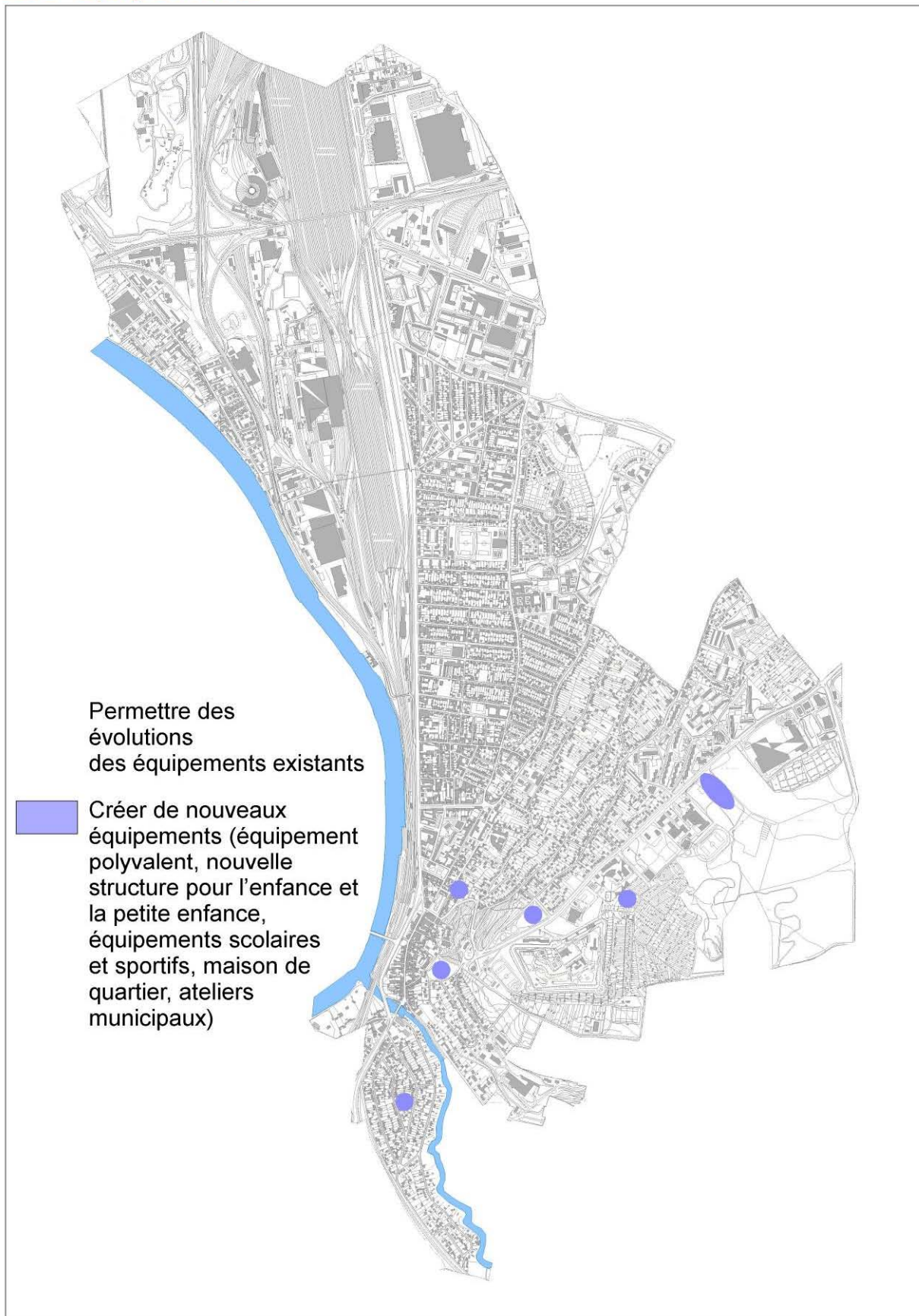
Par ailleurs, il convient de préparer l'avenir et de se doter des moyens nécessaires aux évolutions futures qui pourraient apparaître dans les prochaines années.

L'objectif est de satisfaire les besoins des habitants en termes d'équipements, en prenant notamment en compte les besoins liés à la création de nouveaux logements.

Pour cela, il convient de :

- Permettre la réalisation d'équipements nouveaux : équipement polyvalent, structures d'accueil pour l'enfance et la petite enfance, nouveaux équipements scolaire et sportif, maison de quartier, nouveaux locaux pour les ateliers municipaux.
- Autoriser des évolutions pour les équipements existants par la mise en œuvre d'une réglementation adaptée du PLU.
- Prendre en compte dans les projets de construction de nouveaux logements des quartiers de Triage et du Plateau les besoins en équipements qui pourraient être générés par cette construction. En fonction du nombre de logements, la création de nouveaux équipements peut s'avérer nécessaire.

## Les équipements



## LES ACTIVITES

### **Maintenir et renforcer l'activité économique en tenant compte des potentialités du territoire**

Les activités économiques villeneuvoises sont réparties sur l'ensemble du territoire et aussi sur 6 secteurs spécifiques que sont les Zones d'Activités (ZA).

Deux objectifs sont à réaliser :

- pérenniser et assurer le bon fonctionnement des activités existantes, aussi bien dans les ZA que sur l'ensemble de la commune.
- Permettre l'implantation de nouvelles activités en veillant à ne pas créer de nouvelles nuisances (circulation de transit, nuisances sonores).

Pour y parvenir, les moyens suivants seront mis en place :

➤ Affirmer la vocation économique des ZA, réfléchir à leur valorisation, notamment par l'aménagement des espaces publics, le renforcement de leur signalétique, etc...

➤ Dans l'attente de la déviation, la vocation d'activité économique des terrains situés aux abords de la RN6 doit être affirmée dans le règlement du PLU.

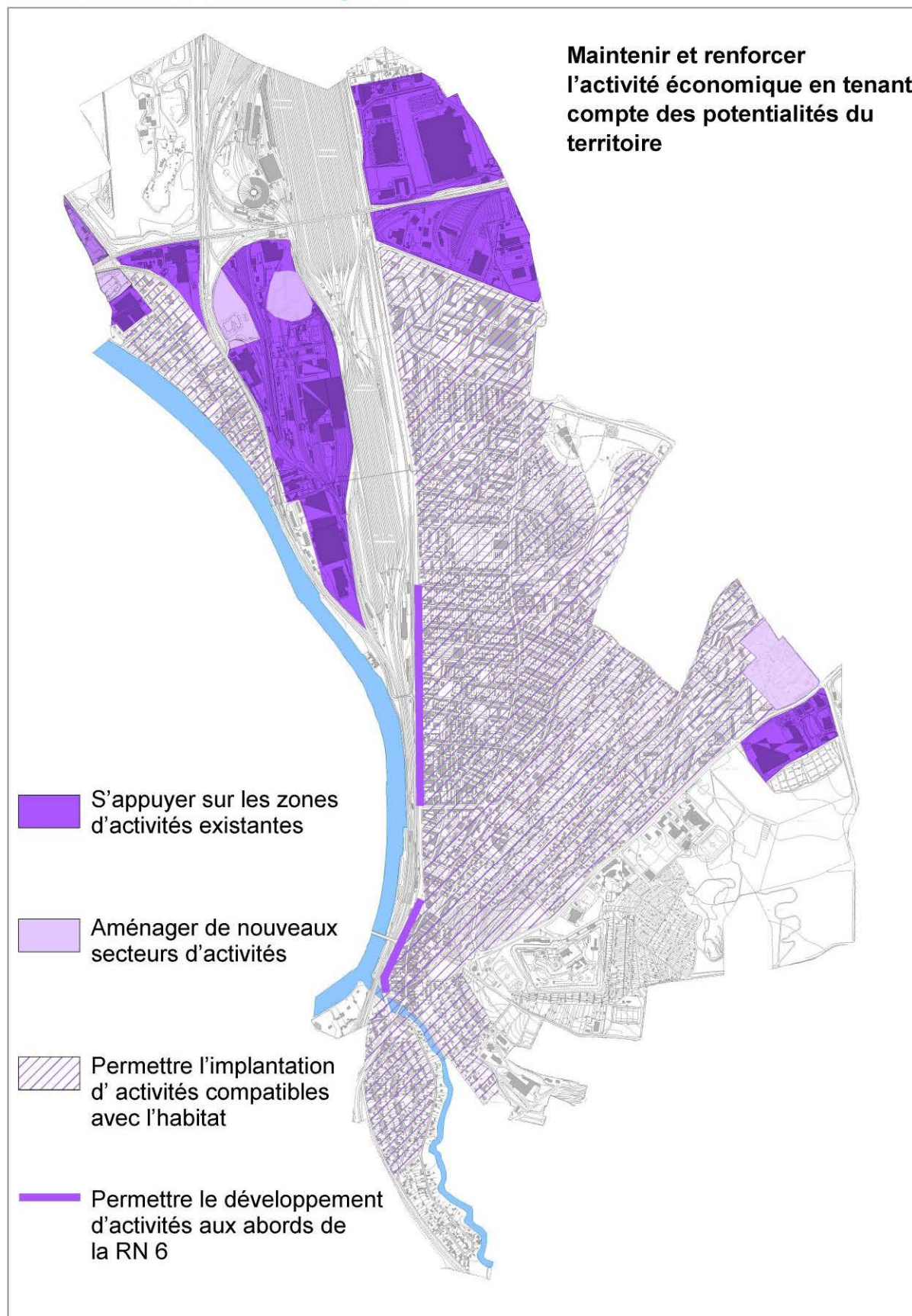
➤ Permettre la création de nouvelles activités sur les secteurs présentant des opportunités foncières. Profiter des disponibilités foncières existantes pour permettre la réalisation de nouveaux secteurs d'activités sur des sites adaptés en termes de desserte, d'accès et de compatibilité avec la fonction d'habitat.

Ces nouvelles implantations pourraient être envisagées dans le cadre du projet global sur des terrains SNCF de Villeneuve-Triage et sur les terrains de la Pologne situés sur le Plateau.

➤ A l'intérieur des zones urbaines existantes, permettre l'implantation d'activités dans des conditions limitées en veillant à ce qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

➤ Une étude sera menée en partenariat entre la commune et le Port Autonome de Paris afin de permettre une exploitation du domaine public fluvial en corrélation avec les missions du Port Autonome.

## Les activités économiques



## **LE COMMERCE DE PROXIMITE ET LES SERVICES**

### **Favoriser l'amélioration des sites commerciaux, encourager une diversification de l'offre commerciale**

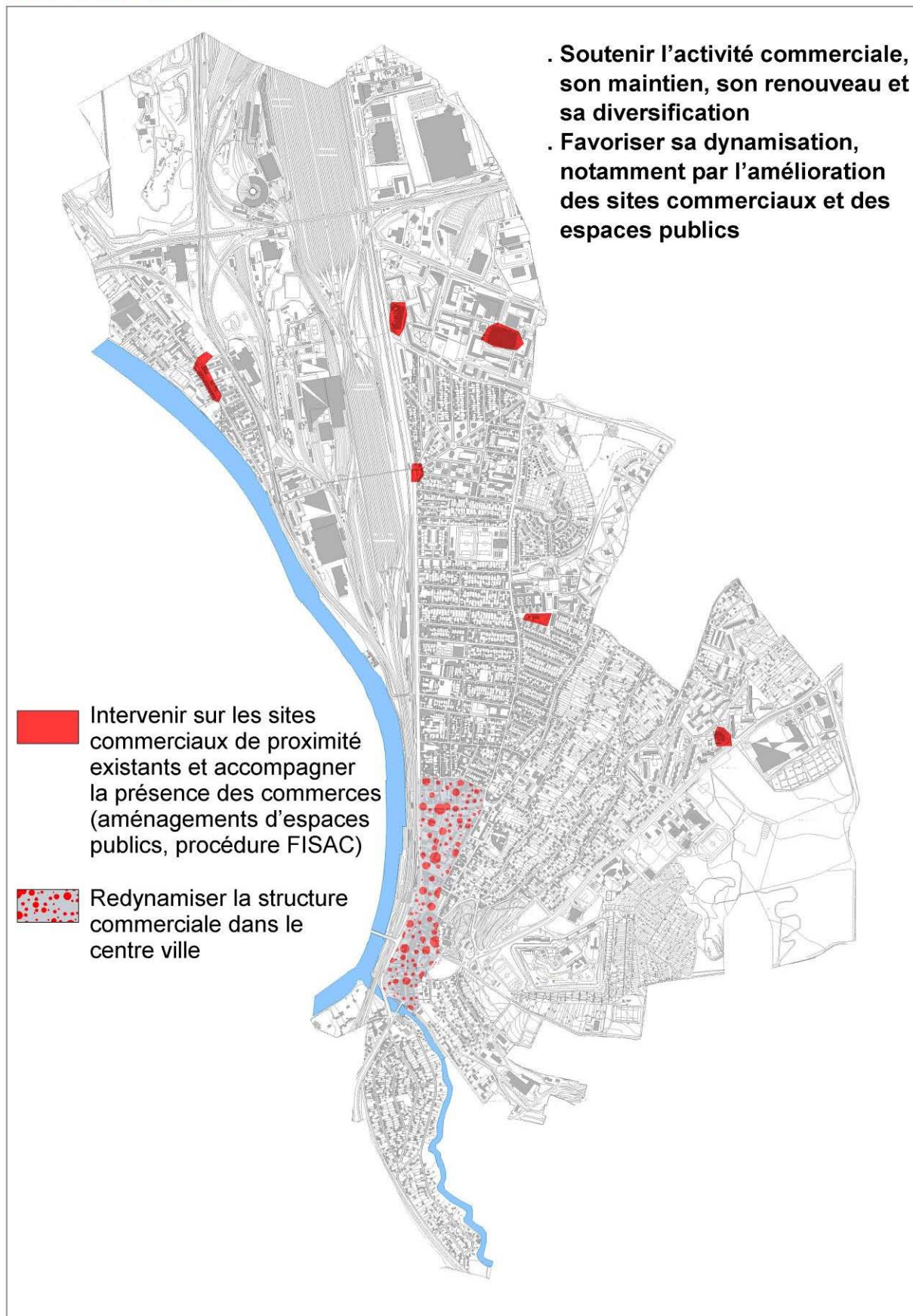
Tous les quartiers bénéficient d'une structure commerciale, mais celle-ci présente parfois un certain nombre de dysfonctionnements - mauvais état de certains locaux, vacance de certains magasins, manque de diversité - qui engendrent des problèmes de fréquentation et de maintien des commerces existants.

L'objectif est donc de développer l'offre commerciale à la fois en termes de quantité, de qualité et de diversité.

La procédure FISAC engagée par la Municipalité est un outil indispensable pour soutenir l'activité commerçante et son renouveau. Elle s'accompagne ou s'accompagnera aussi des actions suivantes :

- L'aménagement et la requalification des espaces publics, rendus plus attractifs, afin de favoriser le maintien et l'ouverture des commerces.
- L'aménagement et la requalification par la Ville des espaces publics dans le Centre ancien (en particulier rue de Paris) répondant à cet objectif, ainsi que la restructuration par la SAGI du Centre commercial des Graviers.
- La mise en place, dans le PLU des dispositions permettant l'évolution des implantations commerciales et de services de proximité.
- Etant donné le manque de stationnement dans le centre ville, il est envisagé la création d'un parc de stationnement de longue durée pour répondre aux besoins des personnes venant travailler en centre ville et permettre de libérer ainsi des places de surface pour les clients des commerces et les usagers des services publics.

## Les commerces



## LES TRANSPORTS EN COMMUN

### **Faciliter l'accès aux transports en commun et améliorer leur fonctionnement, renforcer la desserte des quartiers.**

Grâce à la présence de deux gares sur son territoire et au bon niveau de desserte de la gare de Villeneuve, la commune est bien intégrée au réseau ferré francilien et bénéficie de liaisons extérieures efficaces. Mais certains quartiers sont éloignés des gares (en particulier le Quartier Nord), et les encombrements aux abords de la gare de Villeneuve rendent son accès difficile en bus et en voiture.

L'objectif est d'améliorer l'accès aux transports ferrés, mais aussi de faciliter les déplacements en transports en commun sur l'ensemble du territoire et les liaisons inter-quartiers.

Le projet du pôle intermodal (interconnexion des moyens de transport) devrait améliorer la situation aux abords de la gare de Villeneuve et en faciliter l'accès. D'autres actions sont aussi à mener ou à poursuivre dans ce domaine en ayant, en concertation avec les partenaires compétents en matière de transport, une réflexion sur l'amélioration des dessertes existantes et la création de nouvelles liaisons afin de mieux satisfaire les besoins quotidiens.

Certaines lignes de bus sont recensées au réseau principal du Plan de Déplacements Urbains. L'amélioration du fonctionnement de ces lignes de bus assurera de meilleurs rabattements sur la gare RER et une meilleure desserte des quartiers.

La nouvelle gare de Pompadour à la jonction du RER D et du Trans-Val-de-Marne, desservie par les bus, offrira un meilleur accès au RER pour les habitants du quartier Nord.

Il conviendra également d'étudier à nouveau la création d'une gare sur la ligne du RER D, côté RN6, au vu de l'évolution du trafic depuis le délestage du trafic TGV.

De plus, le prolongement de la ligne EOLE au delà de la gare du Plant-Champigny en direction d'Orly-Massy par la ligne SNCF de grande ceinture pourrait permettre la création d'une gare afin d'améliorer les conditions de desserte et d'accessibilité du quartier Nord.

Enfin, la gare située dans le quartier de Triage est excentrée par rapport aux habitations. A moyen terme, dans le cadre d'une réflexion en concertation avec les partenaires (le STIF et la SNCF), une nouvelle localisation de la gare serait à étudier en liaison avec le projet de renouvellement urbain du quartier.

## **LA CIRCULATION, LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT**

### **Limiter la circulation de transit, répondre aux problèmes de stationnement, faciliter et développer les liaisons douces**

La forme du territoire communal, son relief et la présence de plusieurs éléments de rupture rendent la circulation routière difficile à Villeneuve-Saint-Georges, les distances sont importantes à parcourir entre les quartiers et les différents pôles de vie (équipements, commerces, services). De plus, l'engorgement de certaines voies a pour conséquence un report de la circulation de transit sur les voies de desserte de certains quartiers, ce qui engendre des problèmes de nuisance et de sécurité pour les habitants.

A cela s'ajoute des problèmes de stationnement en particulier en centre-ville

Dans ce contexte, l'objectif est donc de limiter la circulation de transit, de répondre aux problèmes de stationnement et de faciliter et d'encourager les circulations douces.

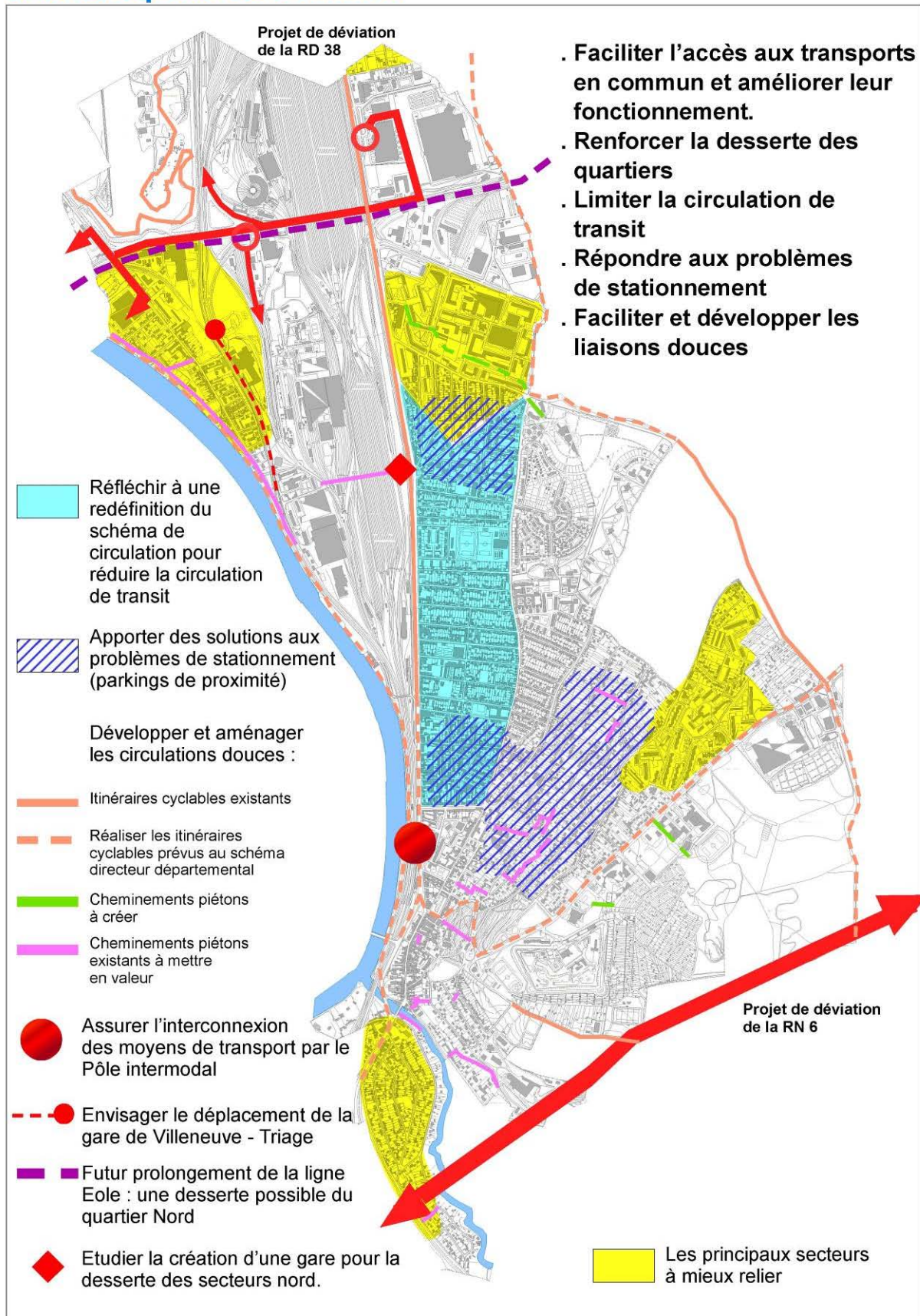
Pour cela, les actions suivantes doivent être entreprises :

- La réalisation des projets de déviations de la RN6 et de la RD38 pour diminuer la circulation de transit dans la commune.
- L'élaboration de nouveaux plans de circulation pour éviter la circulation de transit dans certains quartiers. Ces plans devront faire l'objet d'une démarche participative en collaboration avec les habitants concernés.
- La prise en compte du stationnement dans les opérations futures par l'instauration de règles dans le PLU.
- Prévoir la réalisation de parkings de proximité dans le tissu existant en tenant compte des opportunités foncières actuelles et à venir.
- Créer une offre nouvelle de stationnement de longue durée en centre ville.
- La mise en valeur des sentes piétonnes présentes sur le territoire communal.
- Permettre l'extension du réseau de pistes cyclables conformément au SDIC<sup>1</sup> du Val-de-Marne.

---

<sup>1</sup> Schéma Directeur des itinéraires Cyclables

## La circulation - Les déplacements - Les stationnements - Les transports en commun



## LES ESPACES VERTS ET LE PATRIMOINE NATUREL

### Protéger et étendre les espaces verts pour favoriser leur utilisation par les habitants

Le patrimoine naturel de Villeneuve-Saint-Georges est constitué de plusieurs parcs répartis sur le territoire, des berges de l'Yerres et de la Seine, des jardins familiaux et des espaces agricoles du Plateau, des squares, des plantations dans les espaces publics (alignements d'arbres, massifs de fleurs...) et des espaces plantés privés des jardins.

Par son importance et sa diversité, ce patrimoine représente un potentiel important à valoriser.

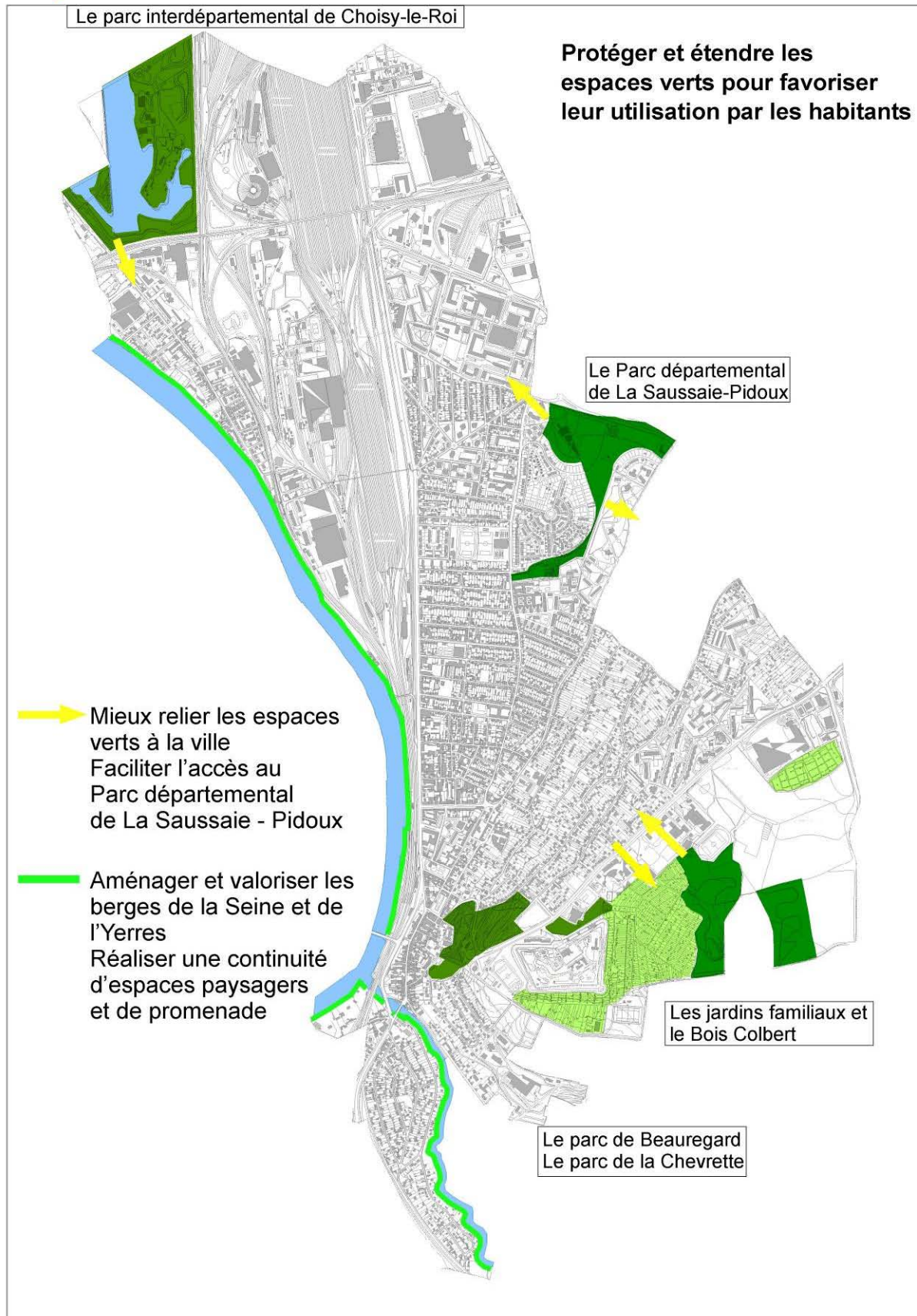
La réflexion sur les berges de Seine s'inscrit dans une démarche intercommunale à laquelle participe la ville dans le cadre d'une étude menée par Seine Amont Développement.

L'objectif sera donc de faire que le patrimoine naturel public profite à l'ensemble des Villeneuvois, et que les espaces verts privés contribuent à l'image verte de la ville.

Pour cela, plusieurs axes d'intervention sont retenus:

- Améliorer l'accessibilité des parcs de la ville.
- Poursuivre les aménagements de certains espaces verts pour renforcer leur attractivité. Les espaces verts publics de La Saussaie-Pidoux sont en cours d'aménagement en Parc départemental par le Conseil général ; le Bois Colbert, le parc de Beauregard et le square de l'Europe pourront bénéficier à moyen terme de réaménagements (jeux pour enfants, mobilier urbain) afin d'améliorer leur fréquentation par les Villeneuvois.
- Réfléchir avec les partenaires institutionnels à un aménagement global des berges de l'Yerres et de la Seine pour permettre leur appropriation par les Villeneuvois.
- Renforcer et développer les espaces verts de proximité (jeux pour enfants, mobilier urbain, plantations).
- Conserver et développer les espaces plantés sur les terrains privés, notamment sur le Coteau et aux abords des ensembles d'habitat.
- Maintenir et valoriser les jardins familiaux existants en assurant leur liaison avec la ville et créer de nouveaux jardins le long de la rue des Sapeurs Pompiers de Paris.

## Le patrimoine naturel



## **LE PATRIMOINE BÂTI ET LES FORMES URBAINES**

**Permettre une évolution du bâti dans le respect des formes urbaines de qualité et une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant.**

Le tissu urbain de Villeneuve-Saint-Georges présente des formes urbaines intéressantes et caractéristiques de leur époque de construction : le Centre ancien, les HBM Anatole France, le tissu pavillonnaire de qualité (maisons en meulière). La commune a mis en place une ZPPAUP pour protéger ce patrimoine.

L'objectif est de prendre en compte les orientations de la ZPPAUP et d'inciter à la qualité architecturale.

Pour y parvenir, il est souhaitable de :

- mettre en place une réglementation du PLU en concordance avec les règles définies par la ZPPAUP (qui fait partie intégrante du PLU), qui permette de faire évoluer le tissu existant tout en conservant les formes urbaines de qualité.
- Etablir une réglementation permettant la bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant (volumétrie, emprise, hauteur, architecture).

## LES RISQUES ET LES NUISANCES

### Atténuer l'impact des risques et des nuisances sur la vie quotidienne des habitants

Le territoire communal est soumis à un certain nombre de nuisances : trafic aérien, importance du trafic routier de transit, etc... Il est également soumis à des risques d'inondations, particulièrement au quartier de Belleplace-Blandin.

L'objectif principal est d'atténuer l'impact de ces nuisances sur la vie quotidienne des habitants. Cet objectif s'inscrit dans une démarche intercommunale à l'échelle de Seine Amont.

#### **La diminution de la circulation :**

Dans ce domaine, deux projets peuvent apporter une amélioration sensible :

➤ **La déviation de la RN6**

S'agissant d'une route nationale, ce projet relève de la compétence de l'Etat. Il est indispensable pour la commune car il permettra de diminuer significativement la circulation sur le territoire communal et les nuisances sonores qui y sont liées.

➤ **La déviation de la RD38** est un projet qui relève de la maîtrise d'ouvrage du Conseil général du Val-de-Marne.

Le projet retenu, s'il vise à faciliter l'accès aux secteurs d'activités, devra également permettre de supprimer la circulation des poids lourds au cœur du quartier de Triage.

#### **Prise en compte du PPRI<sup>2</sup> :**

Une partie du quartier de Belleplace-Blandin - les berges de l'Yerres et le sud du quartier - est classée en zone rouge hachurée orange du PPRI.

L'ensemble de la zone rouge hachurée orange instaure une inconstructibilité des terrains mais permet la reconstruction après sinistre sous conditions précisées dans le règlement.

Une démarche partenariale doit être engagée pour envisager le devenir de ces terrains en concertation avec les habitants du quartier.

---

<sup>2</sup> Plan de Prévention des Risques d'Inondation

## LES SECTEURS DE PROJETS

**Une réponse possible à des besoins en termes de logements, d'équipements et d'activités. Des terrains à aménager par la mise en œuvre de plans de composition urbaine d'ensemble garantissant la qualité des projets et leur bonne insertion dans le tissu urbain**

Le territoire communal est aujourd'hui en grande partie urbanisé. Si les disponibilités foncières sont limitées, certains secteurs peuvent faire l'objet d'une réflexion et de projets susceptibles de répondre aux besoins en termes de logements, d'équipements et d'activités.

Il s'agit de secteurs constructibles qui ne sont pas construits à l'heure actuelle, et qui sont déclarés urbanisables au SDRIF<sup>3</sup>.

➤ Les terrains communaux du Plateau

Situés en continuité des équipements existants (piscine, collège et lycée), ces terrains peuvent permettre l'accueil de nouveaux logements et l'implantation d'équipements d'échelle communale.

➤ Les terrains de Triage

Etant donnée leur localisation privilégiée, au centre du quartier et près de la ligne de RER D, il est souhaitable de définir un projet d'ensemble pour ces terrains qui permette de redonner une dynamique à l'ensemble du quartier et de favoriser son renouvellement urbain.

➤ Les terrains de la Pologne :

Il s'agit de terrains situés en entrée de ville pour lesquels une vocation économique pourra être envisagée.

---

<sup>3</sup> Schéma Directeur de la Région Ile-de-France

## Les secteurs de projets

