

LIBERTÉ ÉGALITÉ FRATERNITÉ



Villeneuve
Saint Georges

Plan Local d'Urbanisme



Rapport de présentation



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

I - LE CONTEXTE COMMUNAL	5
A – PRESENTATION DE LA COMMUNE	5
B – EVOLUTION HISTORIQUE DE LA COMMUNE	6
1 - UNE PRESENCE HUMAINE ANCIENNE	6
2 – UNE VILLE MARQUEE PAR L’ ACTIVITE VITICOLE	6
3 – LES GRANDS DOMAINES	6
4 - L’INDUSTRIALISATION	8
II – ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL	9
A – LE FONCTIONNEMENT, LES FORMES ET LES FONCTIONS URBAINES	9
1 – LES FONCTIONS URBAINES	9
2 - LES ELEMENTS DU PATRIMOINE	22
3 – LES ENTREES DE VILLE	23
4 – LES ESPACES PUBLICS	24
B – ANALYSE DES EVOLUTIONS SOCIO-ECONOMIQUES	26
1 – CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DEMOGRAPHIQUES	26
2 - LA POPULATION ACTIVE	30
3 - CARACTERISTIQUES ET EVOLUTIONS DU PARC DE LOGEMENTS	34
4 - LES ACTIVITES ECONOMIQUES	40
III – ANALYSE URBAINE DES QUARTIERS	45
A - LE CENTRE	48
1 – SECTEUR CENTRE ANCIEN	48
2 – SECTEUR DU COTEAU	54
3 - SECTEUR BERTHELOT / HBM	58
B – BELLEPLACE-BLANDIN	60
C - LE QUARTIER NORD	66
1 – SECTEUR MARC SEGUIN :	66
2 – SECTEUR TOURS-GABRIEL PERI	71
3 - SECTEUR VAL SAINT-GEORGES	74
4 – SECTEUR NORD	77
5 – SECTEUR VAL POMPADOUR	81
D - LE PLATEAU	84
E - VILLENEUVE TRIAGE	88
IV– ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	92
1 – RELIEF ET HYDROGRAPHIE	92
2 – SITE, PAYSAGES ET ESPACES NATURELS	92
3 – LES MILIEUX ECOLOGIQUES FRAGILES : LES ZNIEFF	95
4 – INVENTAIRE DES RESSOURCES EN EAU ET RESEAU DE CHAUFFAGE	95
5 – LES EAUX USEES ET LES EAUX PLUVIALES	95
6 – LES INSTALLATIONS CLASSEES ET LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	96
7 – LES NUISANCES	96
8 – INVENTAIRE DES POLLUTIONS	97

9 – GESTION DES DECHETS	98
10 – LE CLIMAT	98
11 – LA FAUNE	99
V – OUTILS ET PROCEDURES EN COURS	100
LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC	102
DEMOGRAPHIE ET LOGEMENT	102
LES EQUIPEMENTS	102
LES ACTIVITES	102
LES COMMERCES	102
TRANSPORTS EN COMMUN	103
LA CIRCULATION, LES DEPLACEMENTS ET LE STATIONNEMENT	103
LES ESPACES VERTS ET LE PATRIMOINE NATUREL	103
LE PATRIMOINE BATI ET LES FORMES URBAINES	103
LES RISQUES ET LES NUISANCES	104
LES SECTEURS DE PROJET	104
VI - SYNTHESE DU PORTER A CONNAISSANCE	105
A - PRESCRIPTIONS NATIONALES	105
LOI RELATIVE A LA SOLIDARITE ET AU RENOUVELLEMENT URBAINS (13 DECEMBRE 2000)	105
LOI URBANISME ET HABITAT (2 JUILLET 2003)	106
LOI RELATIVE A LA MISE EN ŒUVRE DU DROIT AU LOGEMENT (31 MAI 1990)	106
LOI D'ORIENTATION SUR LA VILLE (13 JUILLET 1991)	106
LOI RELATIVE A LA DIVERSITE DE L'HABITAT (21 JANVIER 1995)	106
LOI RELATIVE A L'ACCUEIL ET A L'HABITAT DES GENS DU VOYAGE (5 JUILLET 2000)	106
LOI RELATIVE A LA LUTTE CONTRE L'EXCLUSION (29 JUILLET 1998)	106
L'ARTICLE L. 302-10 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION	106
LOI RELATIVE A LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DES PAYSAGES (8 JANVIER 1993)	106
LOI RELATIVE A L'ARCHEOLOGIE PREVENTIVE (17 JANVIER 2001 MODIFIEE), LIVRE V DU CODE DU PATRIMOINE ANNEXE A L'ORDONNANCE N°2004-178 DU 20 FEVRIER 2004	107
LOI PORTANT REGLEMENTATION DES FOUILLES ARCHEOLOGIQUES (27 SEPTEMBRE 1941 MODIFIEE)	107
B- PRESCRIPTIONS REGIONALES	107
LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE (SDRIF)	107
LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ÎLE DE FRANCE (PDU)	107
LE PLAN D'EXPOSITION AUX BRUITS	107
BRUITS AUX ABORDS DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES	107
PLAN DEPARTEMENTAL D'ELIMINATION DES DECHETS MENAGERS ET ASSIMILES	108
ZONES D'ASSAINISSEMENT.	108
C - PRESCRIPTIONS LOCALES	108
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	109
D - AUTRES PRESCRIPTIONS	110
LES ZNIEFF	110
EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PLU	111

I - JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD ET POUR LA DELIMITATION DES ZONES AU REGARD DES PRINCIPES FIXES PAR L'ARTICLE L121-1 DU CODE DE L'URBANISME ET DES DISPOSITIONS DU SDRIF	111
1 - LE MAINTIEN DES GRANDS EQUILIBRES EN RESPECTANT LES OBJECTIFS DU DEVELOPPEMENT DURABLE.	112
2 - AMELIORER LE FONCTIONNEMENT ET L'IMAGE DE LA VILLE DANS LE RESPECT DE L'ARTICLE L.121-1 DU CODE DE L'URBANISME	115
II – JUSTIFICATION DES CHOIX OPERES POUR ETABLIR LE PADD ET POUR LA DELIMITATION DES ZONES AU REGARD DES PRESCRIPTIONS DU SDRIF (ARTICLE L.111-1-1 DU CODE DE L'URBANISME)	119
III – EXPOSE DES MOTIFS AUX LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS PAR LE REGLEMENT	120
INTRODUCTION	120
1 – PRESENTATION DES ZONES :	120
2 – EXPLICATION DES EVOLUTIONS DU ZONAGE ENTRE LE POS ET LE PLU	121
3 - LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES	122
4 – LES ARTICLES APPLICABLES A CERTAINES ZONES	127
5 – LES ESPACES BOISES CLASSES :	142
6 – LES ESPACES PAYSAGERS REMARQUABLES	142
7 - LES EMPLACEMENTS RESERVES	142
IV – JUSTIFICATION DE L'INSTAURATION D'UN PERIMETRE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE DANS LE CENTRE ANCIEN (SECTEURS UA2)	143
V - LES INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	144
1 - LA PROTECTION DES ZONES NATURELLES ET DES MILIEUX SENSIBLES	144
2 - L'EVOLUTION DES ZONES D'HABITATIONS	144
VI - LA MANIERE DONT LES PREOCCUPATIONS D'ENVIRONNEMENT SONT PRISES EN COMPTE	145
1 - LA PROTECTION DES FORMES URBAINES DANS LES QUARTIERS D'HABITATION	145
2 – LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DE LA QUALITE ARCHITECTURALE ET DES ELEMENTS PAYSAGERS REMARQUABLES	145
3 – LA PREVENTION DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES, DES POLLUTIONS ET DES NUISANCES	145
4 – LA MAITRISE DES DEPLACEMENTS ET NOTAMMENT DES DEPLACEMENTS EN VOITURE	145

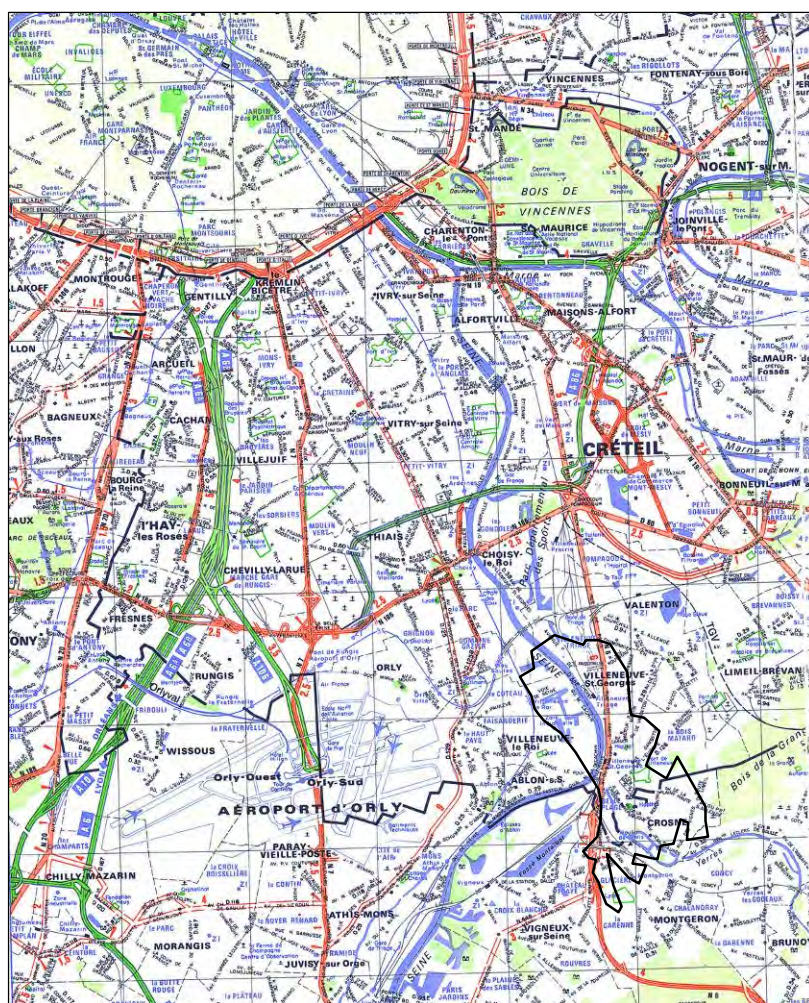
I - LE CONTEXTE COMMUNAL

A – Présentation de la commune

La commune de Villeneuve-Saint-Georges se situe sur la rive droite de la Seine, en limite sud du département du Val-de-Marne à 18 km de Paris Notre-Dame. Elle fait partie de la région Ile-de-France et de la petite couronne parisienne.

La ville accueille 28 340 habitants (recensement de 1999), sur un territoire de 875 hectares, ce qui représente une densité de population de 3241 habitants / km².

Le territoire communal, étiré dans le sens nord-sud (5.5km x 1.8km) est traversé par la Route Nationale 6 et les emprises SNCF.



La commune, bordée par la Seine à l'ouest, est limitrophe des villes de Choisy le Roi au nord, de Valenton à l'est, et de Crosne, Vigneux-sur-Seine et Montgeron au sud, Villeneuve-le-Roi et Ablon-sur-Seine à l'ouest. Le pont de Villeneuve-le-Roi qui enjambe les voies SNCF et la Seine relie la commune à la ville du même nom et à l'ouest du département.

B – Evolution historique de la commune

1 - Une présence humaine ancienne

Les hommes ont occupé le site dès la préhistoire. Ils y trouvaient en effet un fleuve poissonneux et une forêt giboyeuse : la forêt de Sénart.

Sous l'occupation romaine, la voie reliant Auxerre au Havre empruntait la vallée de la Seine et passait par la grande rue de Villeneuve.

Dès cette époque, le commerce et le trafic de marchandises se développent aussi bien par le fleuve que par la route qui suit la vallée. Grâce à la confluence de l'Yerres et de la Seine Villeneuve-Saint-Georges est un véritable carrefour.

Vers 520, Childebart, roi mérovingien fils de Clovis, donna la terre de Valenton, dont Villeneuve-Saint-Georges faisait partie, à l'abbaye de Saint Germain des Prés. Cette présence ecclésiastique assura une certaine protection aux habitants du hameau de « Villanova » qui traversèrent le Moyen-Âge sans trop de heurts malgré les ravages normands de 845 et 911. En 859, le moine Usuard rapporte d'Espagne le corps de Saint Georges et le donne à l'abbaye de Saint Germain des Prés. Les moines partagèrent les reliques entre leurs terres, Villeneuve en reçut une partie et prit le nom de Villa Nova Sanctii Georgii au X^{ème} ou au XI^{ème} siècle.

2 – Une ville marquée par l'activité viticole

La paroisse de Villeneuve-Saint-Georges se détache de Valenton et acquiert son indépendance au XII^{ème} siècle. Le port est réalisé à partir de 1147.

L'Eglise Saint-Georges est construite à la fin du XII^{ème} ou au début du XIII^{ème} siècle.

À cette époque, le bourg servait d'étape aux nobles se rendant en forêt de Sénart pour chasser et aux marchands de vin de Bourgogne allant vers Paris.

Ces derniers avaient en effet l'autorisation par Philippe Auguste de transporter leurs marchandises par voie d'eau sans taxe jusqu'à Villeneuve-Saint-Georges.

Cette spécificité historique associée à la production locale de vin explique la réalisation de caves creusées dans les coteaux pour le stockage du vin à partir du XIII^{ème} siècle. L'activité viticole s'est également traduite dans le découpage parcellaire, en particulier sur le coteau dont les parcelles en lanières très longues, desservies par de petites sentes sont encore visibles de nos jours.

Les Guerres de religions furent à l'origine de nombreuses souffrances pour les Villeneuvois. Le site fut en effet le lieu d'affrontements entre les troupes de Turennes, du Prince de Condé et du Duc de Lorraine.

Le règne de Louis XIV en revanche permit une expansion importante de la ville. La stabilité politique du pays donna l'occasion de développer les relations commerciales entre Paris et la province, Villeneuve-Saint-Georges était alors un relais-poste important.

3 – Les grands domaines

A partir du XVI^{ème} siècle de grands domaines s'implantent autour du bourg et marquent fortement les lieux. Au XVIII^{ème} siècle, Villeneuve-Saint-Georges est un lieu de séjour prisé par les nobles qui viennent se divertir dans cette campagne peu éloignée de Paris.

Cet attrait pour la ville va modifier considérablement sa morphologie. Ainsi, en 1720, la rue de Paris, véritable épine dorsale de l'urbanisation, est aménagée en route royale. En 1733 les

grandes écuries du roi sont réalisées ainsi qu'une verrerie qui deviendra vénerie¹ puis raffinerie. En 1743 un pont suspendu est réalisé sur la Seine.

C'est à cette époque que des châteaux commencent à être construits sur les grands domaines de la ville.

Le domaine de Belleplace :

Il constitue l'une des plus anciennes propriétés seigneuriales de Villeneuve. Érigé en 1587 par le cardinal de Bourbon, abbé de Saint-Germain-des-Prés, il voit la construction d'un château au XVII^{ème} siècle. Il fut réuni au fief voisin de la Grille en 1752. Le parc de cet ensemble et la prairie de Blandin furent lotis vers 1918 et constituent aujourd'hui le quartier Belleplace-Blandin.

Le domaine de Bellevue :

Le château du XVII^{ème} siècle a été profondément remanié au XIX^{ème} siècle. La municipalité de Villeneuve l'a acheté en 1914 pour y installer un groupe scolaire, il accueille actuellement le conservatoire municipal de musique, de danse et d'art dramatique. Le parc initial a été morcelé en 1908 et le square Duplex, situé sur une partie de la première terrasse, constitue le seul vestige du domaine d'antan.

Le domaine de Beauregard :

Le château initial, construit à la fin du XVII^{ème} ou au début du XVIII^{ème} siècle a été démoli en 1827 pour laisser la place à une demeure de notable. Il fut pillé par les Prussiens en 1870. La mairie occupe le château de 1896 à 1911, c'est de cette époque que datent le campanile et le perron monumental. Il est ensuite aménagé en maison de retraite, puis désaffecté.

Il subsiste aujourd'hui une partie significative du parc du XIX^{ème} siècle qui, bien que coupé en deux par l'avenue de la République, constitue un bel espace vert faisant le lien entre le Plateau et le Centre Ville. En 1909 est créé au nord-ouest du parc un théâtre de plein-air à l'entrée duquel est ajouté, dans les années 30, un portique portant l'inscription « Théâtre de verdure ».

La partie nord du parc a été lotie dès la fin du XIX^{ème} siècle.

Les grandes écuries du roi :

Cet ensemble architectural construit en 1773 pour compléter les bâtiments des petites écuries, était implanté à l'ouest du parc de Beauregard et servait de dépôt de chevaux à Louis XVI lorsqu'il allait chasser en forêt de Sénart. La plupart des bâtiments furent détruits en 1886 par le propriétaire qui morcela la propriété pour la lotir. Seule subsista une annexe des appartements du roi où est actuellement installée la mairie.

Le domaine de la Chevrette :

Situé entre le domaine de Beauregard et celui de Bellevue, son parc est beaucoup moins vaste que ces derniers. Le château n'apparaît clairement que sur le cadastre de 1810. Actuellement, le parc de la Chevrette se trouve dans le prolongement sud du parc de Beauregard, comme celui-ci, il présente un fort dénivelé et laisse apparaître les vestiges de terrasses.

La Révolution Française ne bouleversa pas de façon très profonde la vie villeneuvoise qui vit son rôle de carrefour conforté sous Napoléon 1^{er}.

Le pont sur l'Yerres a été bâti en 1834.

¹ Administration des officiers de chasse.

4 - L'industrialisation

Pendant plus de dix siècles, la vie à Villeneuve-Saint-Georges était restée la même, axée sur la culture de la vigne et favorisée par l'agrément de son site auquel s'ajoutait la facilité des échanges et du trafic. C'est en 1843, avec la construction de la ligne de chemin de fer Paris-Lyon que l'existence de la ville est complètement bouleversée.

Outre la modification de la morphologie du territoire communal par l'entaille que représente l'emprise des voies ferrées (30 % du territoire communal), le train a une conséquence directe sur le développement urbain de la commune. Ainsi, les producteurs viticoles locaux, concurrencés depuis plusieurs années par les productions du sud qui arrivent à Paris par le train, vendent leurs terres sur lesquelles des pavillons se construisent très rapidement, changeant définitivement le visage du Coteau.

Après la guerre de 1870 le fort est construit à l'ouest du plateau mais il n'eut jamais un rôle défensif.

A cette époque la ville est en pleine expansion et le phénomène est amplifié par la création des ateliers de réparation de Triage en 1882, qui emploient jusqu'à 2500 ouvriers.

La commune se développe alors vers le nord à la fin du XIX^{ème} siècle, puis vers le sud au début du XX^{ème} siècle.

A la veille de la 1^{ère} Guerre Mondiale, le petit village de Villeneuve-Saint-Georges est devenu une ville de plus de 10 000 habitants. La forte proportion de cheminots engendra le développement du tissu pavillonnaire ainsi que la création des jardins ouvriers.

En 1939, la ville comptait environ 20 000 habitants.

Après la 2^{nde} Guerre Mondiale, dans les années 50 et 60, la région parisienne dut absorber l'arrivée massive de nouveaux habitants. De grands ensembles collectifs sont alors édifiés sur les terrains encore libres, aux marges de la commune.

En 1968, la population est de 30 000 habitants, ce qui correspond à peu près au niveau actuel.

II – ANALYSE DU TERRITOIRE COMMUNAL

A – Le fonctionnement, les formes et les fonctions urbaines

1 – Les fonctions urbaines

a/ La répartition des fonctions urbaines

Le territoire de Villeneuve-Saint-Georges se caractérise par une séparation assez nette des fonctions urbaines.

Ainsi on peut remarquer :

- de grands secteurs d'habitat collectif au nord et à l'est de la commune,
- un secteur d'habitat individuel sur les coteaux,
- de grandes zones d'activités sur les emprises SNCF et en périphérie du territoire,
- de nombreux équipements sur le plateau à proximité du fort,
- des espaces verts situés essentiellement en limite de la commune.

b/ Les équipements

❖ Accueil de la petite enfance

- 2 crèches collectives départementales accueillent 60 enfants chacune. Elles sont situées dans le quartier Nord et sur le Plateau.
- 131 assistantes maternelles ont en garde 174 enfants.

❖ Enseignement

La commune compte 9 écoles maternelles, 9 écoles primaires, 3 collèges et 1 lycée.

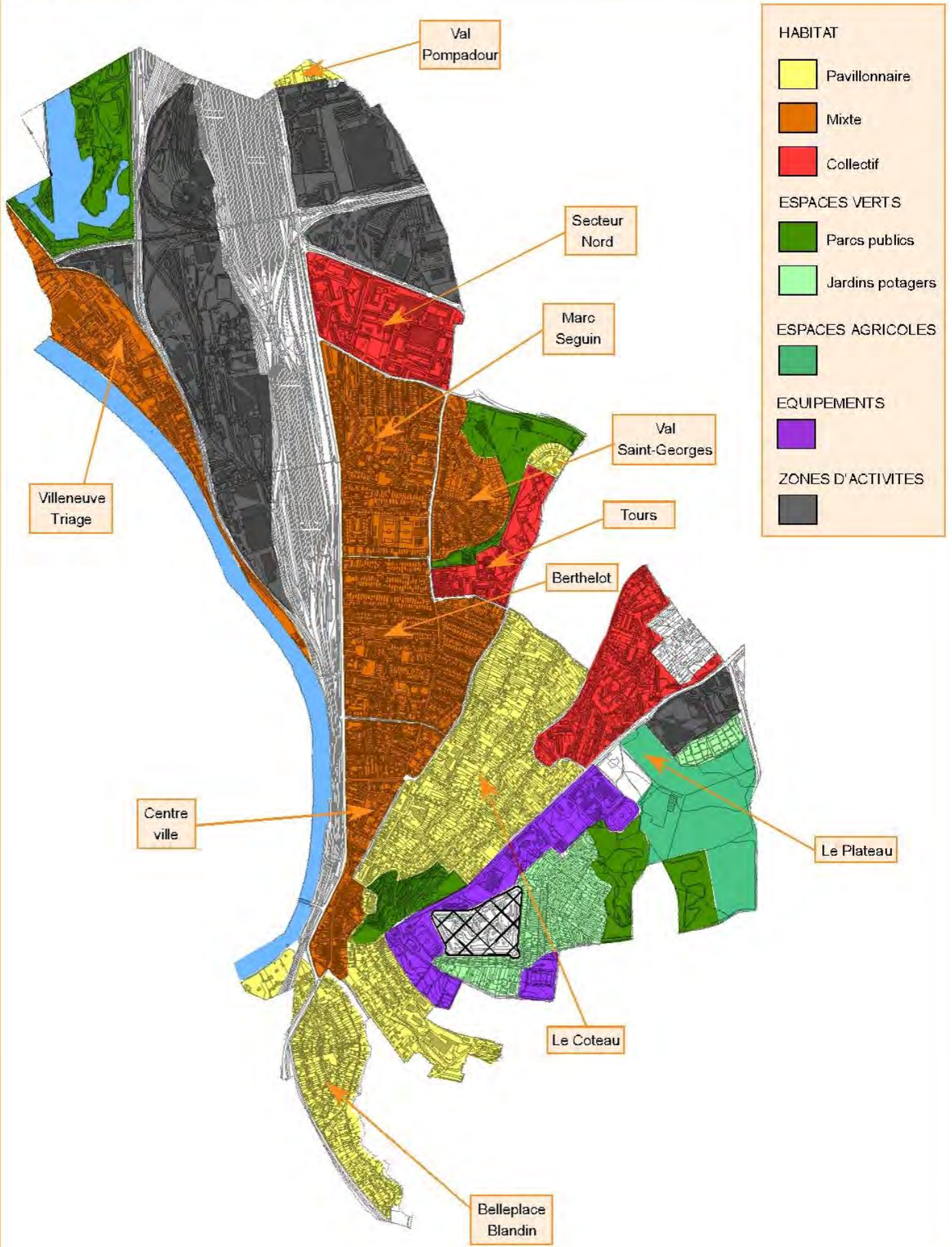
Ecoles maternelles :

Effectifs comparés entre octobre 2001 et octobre 2002

	Octobre 2001		Octobre 2002		Différence effectifs
	Nombre de classes	Effectifs	Nombre de classes	Effectifs	
Paul Vaillant-Couturier	8	201	8	200	-1
Berthelot	7	176	7	177	1
Anatole France	5	144	5	139	-5
Marc Seguin	5	121	5	118	-3
Saint Exupéry	8	195	8	200	5
Jean de la Fontaine	7	160	7	175	15
Jean Zay	6	139	6	131	-8
Condorcet	10	242	10	241	-1
Paul Bert	4	101	4	108	7
Total	60	1479	60	1489	10

Le nombre total d'enfants scolarisés en maternelle a très légèrement augmenté entre la rentrée 2001 et la rentrée 2002. Ce tableau nous permet de constater que c'est l'Ecole La Fontaine, située dans le quartier Nord, qui a connu la plus forte augmentation (+9,3%).

Les grandes caractéristiques de la commune



Ecoles Élémentaires :*Effectifs comparés entre octobre 2001 et octobre 2002*

	Octobre 2001		Octobre 2002		Différence effectifs
	Nombre de classes	Effectifs	Nombre de classes	Effectifs	
Jules Ferry	14	306	13	306	0
Berthelot	14	319	15	320	1
Anatole France	14	340	13	301	-39
Marc Seguin	11	235	10	232	-3
Saint Exupéry A	11	256	11	251	-5
Saint Exupéry B:	10	231	10	229	-2
Condorcet A	8	198	8	198	0
Condorcet B	8	181	9	176	-5
Paul Bert	5	117	5	119	2
<i>Total</i>	95	2183		2132	-51

Contrairement à la population des écoles maternelles, celle des écoles primaires a connu une légère diminution entre octobre 2001 et octobre 2002 (-0,2 %).

Comme pour les écoles maternelles cette évolution varie selon les établissements. Ainsi, les effectifs de l'ensemble des écoles sont quasiment stables alors que celui de l'Ecole Anatole France diminue fortement sur la période (-11,5 %).

Collèges et Lycées :*effectifs en octobre 2002*

	Nombre de classes	Effectifs
Collège Jules Ferry	24	592
Collèges Pierre Brossolette	28	542
Collèges Roland Garros	20	456
<i>Total collèges</i>	72	1590
Lycées François Arago	41	800

La totalité du territoire communal est classée en ZEP², à l'exception du groupe scolaire Anatole France.

❖ Santé

La commune accueille plusieurs équipements de santé publics ou privés :

- Hôpital intercommunal
- Résidence des Vignes (pour personnes âgées)
- Polyclinique de Villeneuve-Saint-Georges
- Clinique Boyer

Et les centres assurent un service de proximité à la population :

- Centre municipal de santé, rue des Vignes
- Centre médical, au sud de la RN6, avenue de Melun
- Centre de Protection Maternelle Infantile (PMI) Carnot
- Centre de Protection Infantile (PI) Mozart dans le secteur du Val Saint-Georges
- Centre PI Condorcet sur le Plateau

❖ JeunesseMaisons Pour Tous

Les maisons pour tous sont des structures d'accueil qui proposent des activités diverses, notamment aux enfants de 6 à 12 ans et aux jeunes de 13 à 25 ans.

Il en existe 5 sur l'ensemble de la commune :

² Zone d'Education Prioritaire

- 2 dans le quartier Nord : une aux Graviers et une à Sellier
- 1 sur le Plateau
- 1 dans le quartier Centre à Berthelot
- 1 dans le quartier de Triage

Elles sont ouvertes les lundis, mardis, jeudi et vendredis de 16h à 19h30 et les mercredis et samedis de 14h à 19h30. Leur accès est libre et gratuit, les animateurs organisent des sorties et des activités payantes, mais la participation reste toujours faible pour les familles, la mairie prenant en charge la plus grande partie du coût.

Point Information Jeunesse et Point cyber-jeunes

9 rue de la Marne

❖ **Culture**

Les bibliothèques municipales :

- Bibliothèque Honoré de Balzac, 18 ter rue de Balzac, à proximité du centre ville,
- Bibliothèque René Fallet, située dans le secteur du Val Saint-Georges, elle dessert le quartier Nord,
- Bibliothèque de Triage.

Centre Culturel Municipal, Espace Bouquet

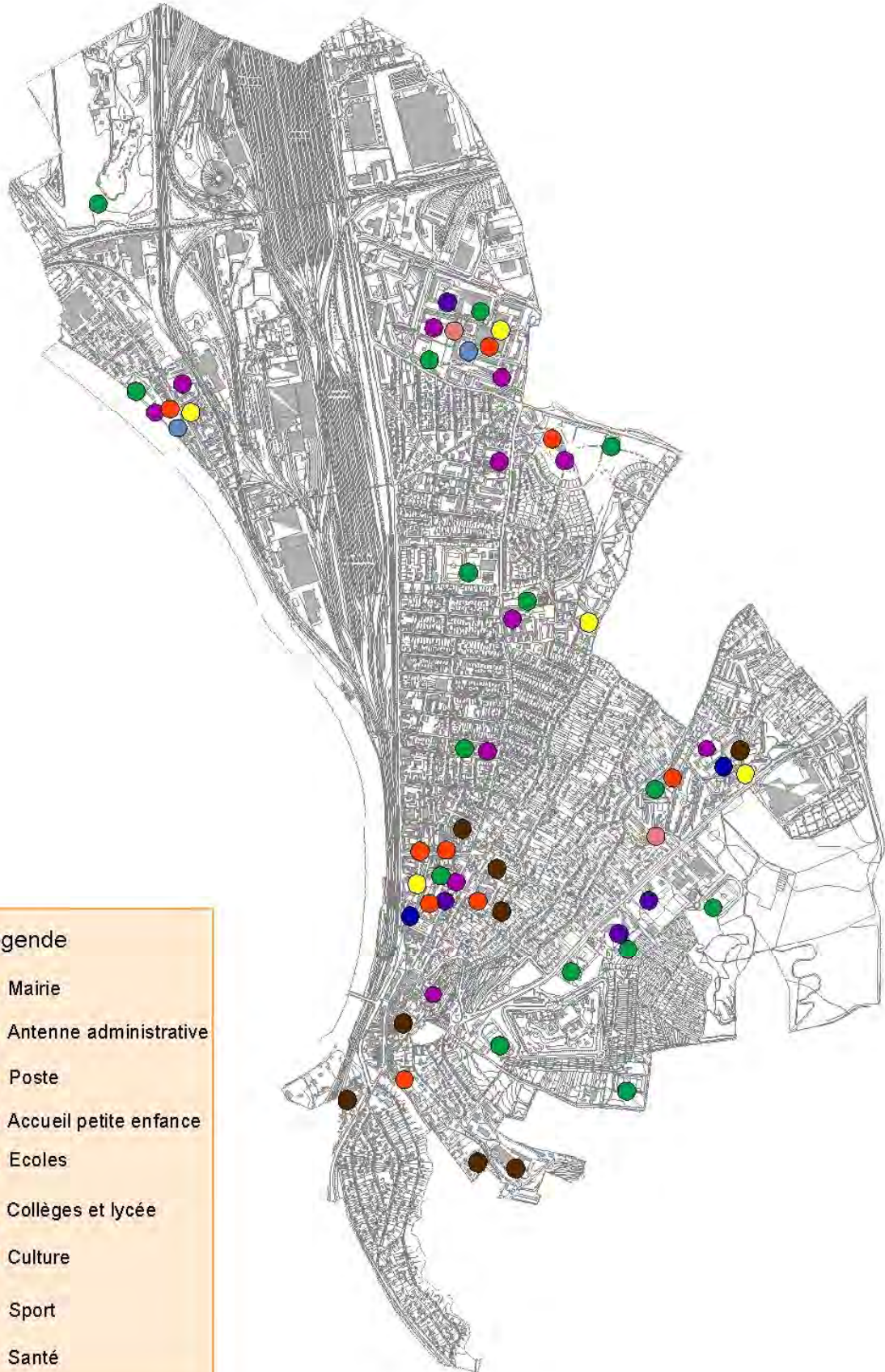
21 avenue Carnot

Conservatoire de musique, de danse et d'art dramatique

Château de Bellevue, 9 rue de Crosne

❖ **Sport**

- Piscine municipale, quartier du Plateau
- Gymnase Roland Garros, quartier Nord
- Gymnase saint Exupery, quartier Nord
- Gymnase Jules Ferry, centre ville
- Gymnase Jean Moulin, quartier du Plateau
- Gymnase Léo Lagrange, quartier du Plateau
- Stade Pierre Brossolette, quartier du Plateau
- Stade Clément Ader A et B
- Stade de Triage
- Stade Gérard Roussel ou stade SNCF,
- Aires de sport : Jules Ferry,
Roland Garros,
Saussaie-Pidoux,
Berthelot,
Saint Exupery,
Bois Matar,
Terrains de tennis rue des Sapeurs-Pompiers de Paris et dans les espaces verts de la Saussaie-Pidoux.



Légende

- Mairie
- Antenne administrative
- Poste
- Accueil petite enfance
- Ecoles
- Collèges et lycée
- Culture
- Sport
- Santé



❖ **Répartition des équipements sur le territoire :**

Beaucoup de services se situent dans le Centre-ville, mais on peut constater que les secteurs excentrés, à savoir Villeneuve-Triage, le quartier Nord et le Plateau, sont également assez bien pourvus et ont ainsi une certaine autonomie. Pour leur part, les secteurs Berthelot et Marc Seguin accueillent essentiellement des équipements scolaires mais bénéficient des équipements et des services des secteurs alentour. Le Plateau compte beaucoup d'infrastructures sportives et deux établissements d'enseignement secondaire.

Quant au quartier Belleplace-Blandin, il n'est que peu équipé.

La ville est bien équipée en équipements sportifs de taille et de fonction diverses (piscine municipale, stades, gymnases, plateaux sportifs, équipements sportifs de proximité) pour répondre aux besoins des associations sportives et des jeunes.

En ce qui concerne l'accueil de la petite enfance, la Ville entend le renforcer en créant en Centre-ville une structure multi-accueil de garde de la petite enfance (crèche, halte-garderie).

Une analyse plus détaillée du niveau d'équipement de chaque quartier se trouve dans la quatrième partie de ce document consacrée aux formes urbaines et au fonctionnement des quartiers et des secteurs.

⇒ Des secteurs périphériques bien équipés en infrastructures scolaires et en structures administratives.

⇒ Un bon niveau d'équipements sportifs.

⇒ Un niveau d'équipement à renforcer dans le domaine de l'accueil de la petite enfance.

c/ Transports, circulations et déplacements

❖ **Le trafic routier**

En raison de sa situation géographique et conformément à son histoire, Villeneuve-Saint-Georges constitue un véritable carrefour de circulation, ce qui s'est traduit au fil du temps par le développement considérable du réseau et du trafic routier. Le territoire communal est traversé par de nombreuses voies de première importance :

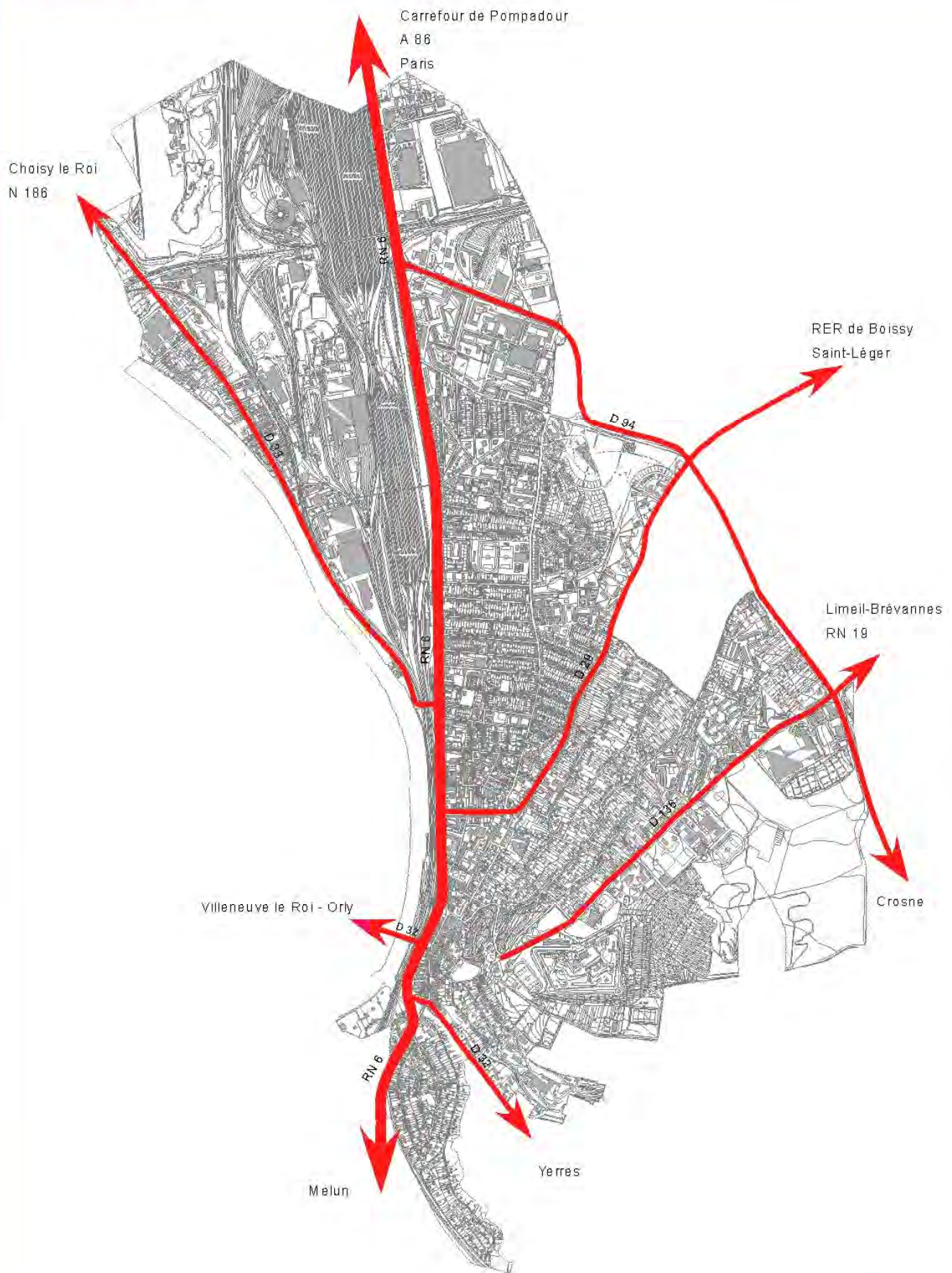
La voirie nationale :

La RN6 qui relie Paris et l'A86 à Melun, en passant par le carrefour Pompadour accueille 55 000 véhicules/jour.

Son passage à Villeneuve-Saint-Georges a toujours été difficile en raison de l'étroitesse du site due à la butée du plateau de la Brie contre le confluent et à l'implantation de la voie ferrée.

Sa portion comprise entre le carrefour Pompadour et le carrefour RN6/RD94 est concernée par l'opération Contrat de Plan intitulée « requalification des RN ».

Les grands axes



La voirie départementale :

La RD38 relie la RN6 et le centre de Villeneuve-Saint-Georges à Choisy-le-Roi et à la RN186 en passant par le quartier de Villeneuve-Triage. Cette route est empruntée par les poids lourds concernés par les zones d'activités situées à Villeneuve Triage (zone SNCF, zone artisanale des Flandres, zone industrielle de la Reine Blanche). Leur trafic est cependant limité par l'interdiction aux plus de 3,5 tonnes de franchir le pont de Choisy qui enjambe les voies ferrées et qui permet de rejoindre la RN6.

La RD94 relie la RN6 au centre de Valenton et draine de nombreux automobilistes en provenance de l'Essonne qui cherchent à éviter le centre de Villeneuve-Saint-Georges.

La RD32 constitue le seul axe routier est-ouest qui franchit les voies ferrées et la Seine par le pont de Villeneuve-le-Roi. Cette voie est victime d'une discontinuité d'itinéraire dans le centre de Villeneuve-Saint-Georges ce qui engendre de nombreux problèmes de circulation.

La RD136 relie la RN6 et le centre de Villeneuve-Saint-Georges à la RN19 à l'est par le plateau de Villeneuve et de Limeil-Brévannes.

La RD29 relie le centre de Villeneuve-Saint-Georges et la gare RER de Boissy-Saint-Léger via le centre ville de Limeil-Brevannes.

Ces trois dernières voies convergent vers le centre ville de Villeneuve-Saint-Georges ce qui pose de réels problèmes de circulation notamment aux heures de pointe.

Ainsi, si la bonne desserte routière du territoire présente des avantages notamment en termes économiques, le réseau actuel, fortement contraint par la morphologie et l'histoire du site, entraîne des difficultés de circulation et de stationnement surtout en Centre-ville.

-
- ⇒ La RN6 : un passage difficile entre l'emprise SNCF et le plateau de la Brie,
 - ⇒ Un réseau de voiries départementales qui converge vers le centre ville,
 - ⇒ Une liaison est-ouest victime d'une rupture d'itinéraire.
-

❖ **Les transports en commun :**

Le réseau ferroviaire :

La commune est desservie par 3 gares du RER D qui la relie à Orry-la-Ville via Paris (gare de Lyon, Châtelet les Halles, Gare du Nord) au nord, et à Melun et Malesherbes au sud. Il s'agit des gares de :

- Villeneuve-Saint-Georges, située en bordure du centre ville
- Villeneuve-Triage, située à l'extrême sud du quartier du même nom
- Villeneuve Prairie, située à l'extrême nord de la commune, à Choisy-le-Roi, qui dessert le Triage de Villeneuve-Saint-Georges.

Si les 2 dernières gares sont desservies uniquement par 4 trains par heure aussi bien en heures creuses qu'en heures pleines, la gare de Villeneuve-Saint-Georges bénéficie d'une desserte pouvant atteindre 11 trains par heures. De plus, en heure de pointe, elle offre des liaisons directes avec la capitale qui permettent de rejoindre la gare de Lyon en 11 minutes. Dans ces conditions, la

gare de Villeneuve-Saint-Georges constitue un nœud ferroviaire et un pôle d'échanges important. Elle accueille en effet un trafic de 9000 voyageurs entrant par jour, et rayonne sur les communes environnantes puisque seuls 45% des voyageurs viennent de Villeneuve-Saint-Georges, les autres voyageurs se répartissant de la façon suivante :

- 5% viennent de Valenton
- 3% viennent de Villeneuve-le-Roi
- 47% d'une autre commune

Les modes de déplacements pour rejoindre la gare sont es suivants :

- 35% à pied
- 16% en voiture, dont 10% conducteurs et 6% passagers
- 49% en bus.

Le réseau de bus à Villeneuve-Saint-Georges est très important pour la desserte de la gare de RER D d'une part, et pour la liaison et l'irrigation des différents quartiers de la ville d'autre part.

Le réseau de bus :

16 lignes de bus desservent le territoire communal.

Les principales entreprises qui assurent l'exploitation du réseau sont la STRAV et Athis-Car. Signalons également une ligne RATP qui relie la gare de Villeneuve-Triage à Choisy-le-Roi, et la ligne du Trans-Essonne qui passe par la RN6.

Le tableau de la page suivante permet de visualiser les trajets et les fréquences des lignes de bus qui desservent le territoire de Villeneuve-Saint-Georges.

Certaines lignes de bus sont recensées au réseau principal du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France. Il s'agit des lignes suivantes :

- STRAV A et B qui empruntent en majeure partie la RN6,
- STRAV J1-J2 qui empruntent une partie de la RN6, les RD29, 94 et 136 ainsi que de nombreuses voies communales.
- STRAV K, qui passe par la RD29
- Athis-Car 3, qui emprunte le pont de Villeneuve-le-Roi et une partie de la RN6.

Les démarches de comité d'axe visent l'amélioration de la ligne de bus en terme d'amplitude, de fréquence, d'information auprès des voyageurs, d'accessibilité des arrêts et de confort des cheminements. Des aménagements de carrefour et de voiries seront envisagés pour favoriser la circulation des bus.

Réseau	Ligne	De...	...A	Fréquences HP	Fréquence HC	Après 20h30	Dim et fêtes	Milliers de voyageurs /an
Athis-Car	02-003	Choisy-le-Roi RER	Villeneuve-Saint-Georges RER	12 mn	25 mn	non	oui	nc
	02-004	Villeneuve-le-Roi Cité Paul Bert	Villeneuve-Saint-Georges RER	25 mn	néant	non	non	nc
	02-008	Aéroport d'Orly	Villeneuve-Saint-Georges RER	30 mn	néant	non	non	nc
STRAV	A	Brunoy	Créteil L'Echat	15 mn	60 mn	Départ de vsg	non	639
	B	Yerres	Créteil L'Echat	15 mn	60 mn	non	non	531
	G1	Villeneuve-Saint-Georges RER	Crosne-Valenton	30 mn	néant	non	non	142
	G2	Crosne-Valenton	Villeneuve-Saint-Georges RER	30 mn	néant	non	non	
	H	Villeneuve-Saint-Georges RER	Crosne Gare	15 mn	néant	non	non	nc
	J1	Villeneuve-Saint-Georges RER	Valenton – Limeil - Boissy RER	10	20	Partiel vsg	oui	3 100
	J2	Villeneuve-Saint-Georges RER	Limeil – Valenton – Boissy RER	10	20	Partiel vsg	oui	
	K	Villeneuve-Saint-Georges RER	Valenton – Créteil L'Echat	10	30	oui	oui	1 324
	L	Villeneuve-Saint-Georges RER	Villeneuve-Triage	1 bus toutes les 2 heures le mercredi et samedi matin (jours de marché dans le centre ville)				nc
	N	Villeneuve-Saint-Georges RER	Villeneuve-Saint-Georges Hôpital	30	néant	non	non	nc
	O	Crosne - Valenton	Villeneuve-Saint-Georges – Créteil Plaine Nord	60 mn	néant	non	non	nc
RATP	182v	Choisy-le-Roi RER	Villeneuve-Triage	21	22	oui	oui	nc

Le réseau STRAV assure l'essentiel de la desserte du territoire de Villeneuve-Saint-Georges, Athis-Car ne constituant qu'un réseau secondaire.

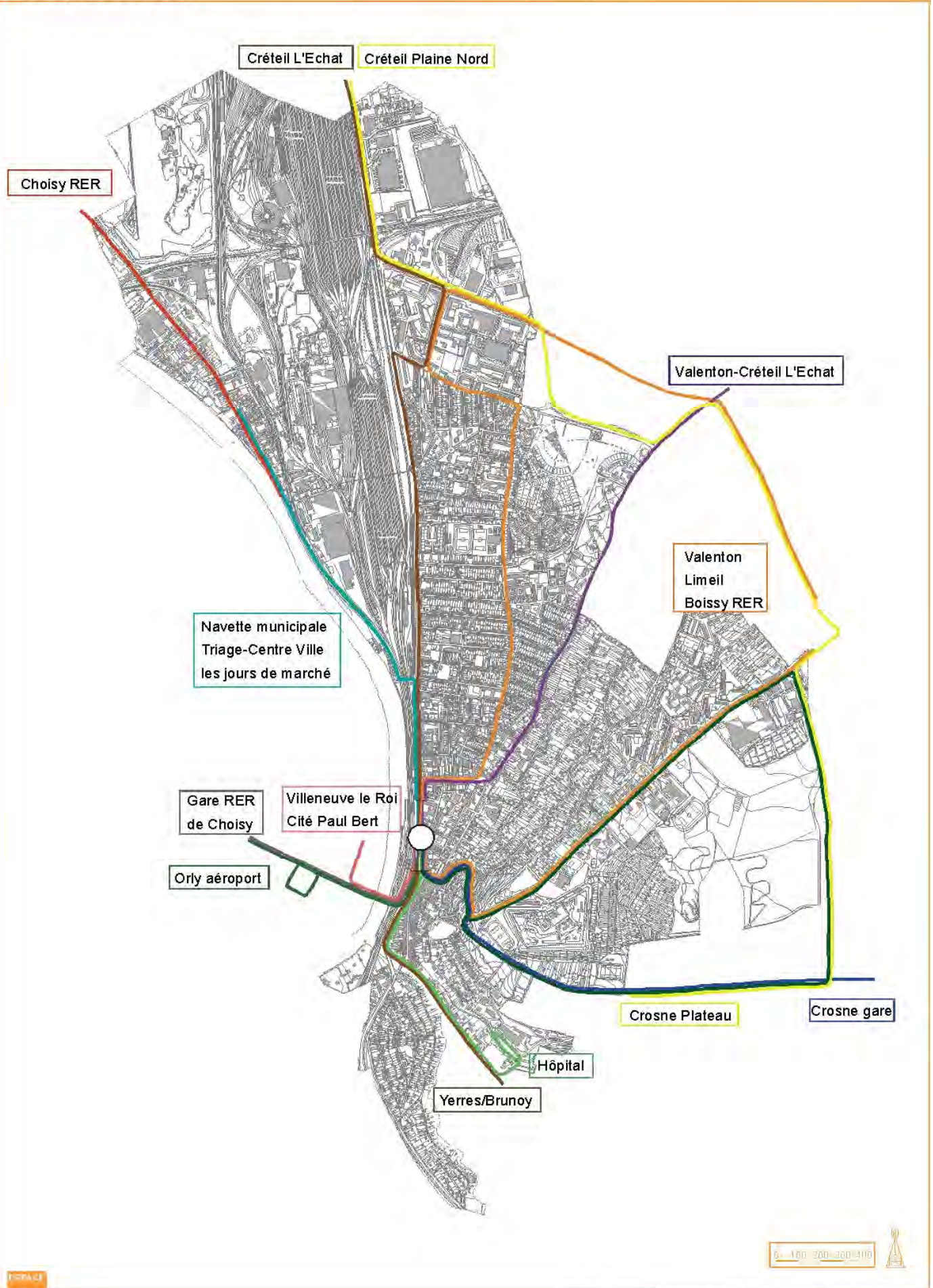
Plusieurs enseignements sont à tirer de ce récapitulatif :

- Tout d'abord, l'isolement du quartier de Villeneuve-Triage par rapport au Centre-ville. Cette situation résultait en large part de la vétusté de l'ancien Pont de Choisy et de son étroitesse (alternat de circulation). Le nouveau Pont de Choisy, qui vient d'être construit par le Conseil général, constitue un ouvrage moderne et fonctionnel. La limitation de tonnage à 3,5 tonnes ne concerne plus les véhicules de secours, de transport en commun et de services publics. La desserte du quartier se trouve améliorée par le nouveau pont.

- Le grand nombre de lignes qui convergent vers la gare RER de Villeneuve-Saint-Georges.

L'attractivité de cette gare, en raison de la fréquence des trains, a amené les réseaux de bus à se concentrer sur sa desserte, de ce fait, les bus subissent les problèmes de circulation avérés à cet

Les lignes de bus



endroit, auxquels s'ajoutent, pour les passagers, les problèmes de la dispersion des arrêts et la difficulté à rejoindre la gare.

La mission Seine Amont, consciente de cette situation difficile, a préconisé le réaménagement de la gare routière de Villeneuve-Saint-Georges en pôle intermodal qui utiliserait une partie des quais de Seine. Ce projet devrait voir le jour d'ici 2006 et serait complété par une série d'actions d'accompagnement pour améliorer la circulation des bus et l'accès des piétons à la gare.

- En heures creuses et le dimanche, l'offre décroît de manière significative. Cette diminution affecte particulièrement le quartier du Plateau qui n'est alors desservi que par une ligne de bus (J1-J2), contre trois en heures de pointe.

- La municipalité pallie le manque de desserte de certains quartiers par la mise en place de navettes gratuites du lundi au samedi midi.

❖ **Les circulations douces : pistes cyclables et chemins piétons**

Les pistes cyclables :

Il existe une piste cyclable sur le trottoir ouest de la RN6 depuis la limite communale nord jusqu'au niveau du pont du président Wilson. Là son trajet est interrompu, les cyclistes sont donc contraints d'emprunter la chaussée de la RN6. A la hauteur de la rue du Pont de la Gendarmerie, ils peuvent passer sous les emprises SNCF pour rejoindre les quais et la gare de RER D, et continuer leur trajet sur une bande cyclable qui passe par-dessus l'embouchure de l'Yerres en direction de Vigneux-sur-Seine.

Deux tronçons de piste cyclable sont également présents sur la RD94 le long du quartier du Plateau, en limite de Valenton et sur la rue des Sapeurs Pompiers de Paris.

Les gares de Villeneuve-Saint-Georges et de Triage sont équipées de parc à vélos.

La création du pôle intermodal entraînerait également le réaménagement de l'avenue Anatole France qui prévoit la matérialisation d'une bande cyclable de chaque côté. Cette réalisation permettrait de créer un espace de circulation pour les cyclistes en plein cœur de la ville, puisqu'il serait situé entre les quartiers Marc Seguin et Val Saint-Georges.

La municipalité souhaite préserver et développer des pistes cyclables sur le territoire communal, dans ce contexte, ce nouveau tronçon pourrait constituer le début d'un véritable réseau qui contribuerait à diminuer la présence de l'automobile dans la ville.

Les cheminements piétons au cœur des quartiers :

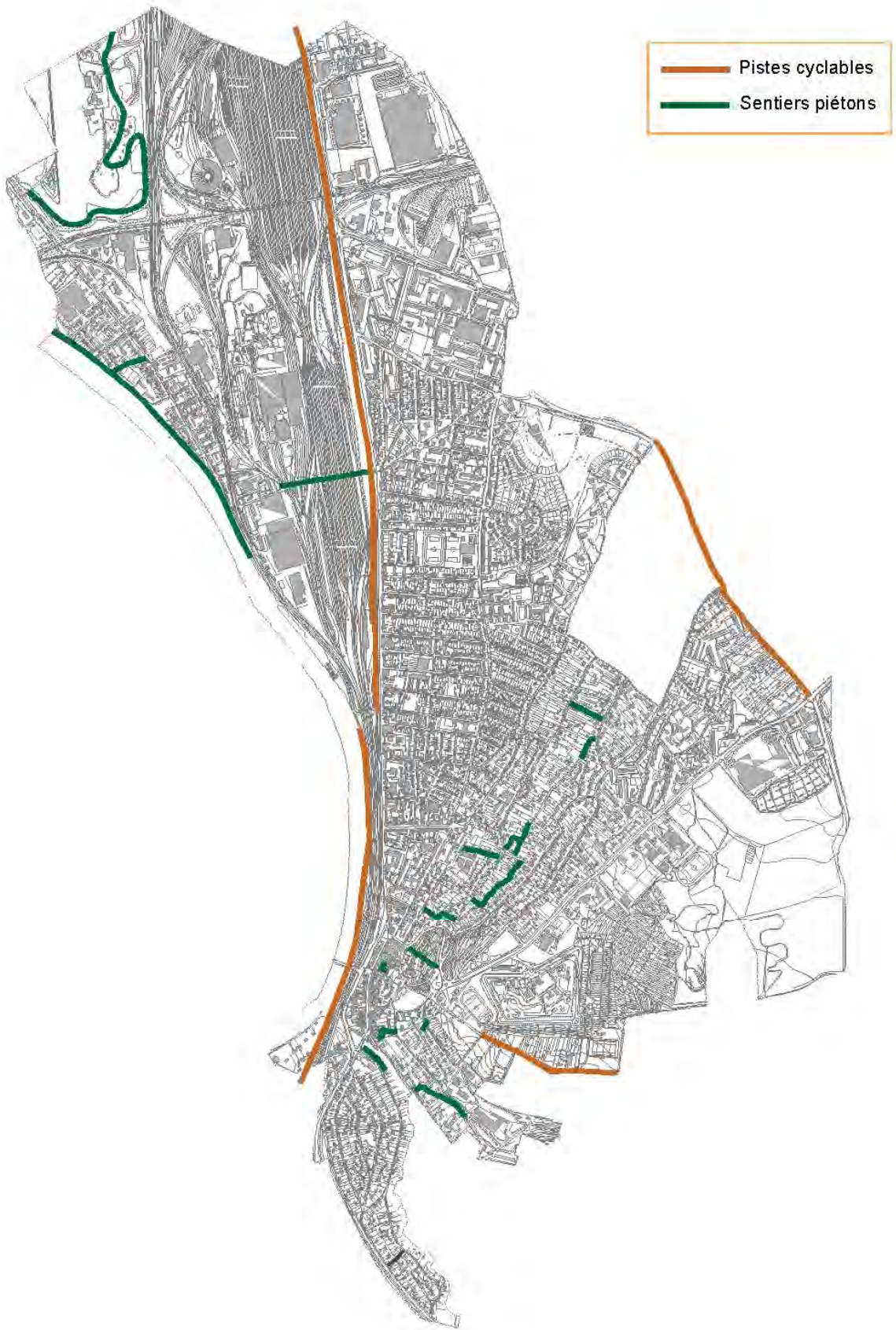
La plupart d'entre eux se situent sur le coteau et permettent de relier le haut et le bas du quartier. Cette situation s'explique par le passé viticole de ce quartier, occupé jusqu'au XIX^{ème} siècle par des parcelles de vignes en lanières desservies par un réseau de sentiers.

La passerelle qui enjambe les emprises SNCF et qui relie le quartier Marc Seguin à la gare RER de Triage constitue également un cheminement piéton très important dans le fonctionnement de la ville.

Les cheminements piétons au sein des espaces naturels :

Ils sont possibles sur les berges de Seine et sont particulièrement agréables au niveau du quartier de Triage.

Il existe aussi un réseau de cheminements dans le parc de Beaugard et dans le Bois Colbert. Notons que les habitants du quartier du Plateau, qui sont assez éloignés de cet espace vert, ont



réalisé un cheminement piéton spontané entre l'avenue Kennedy et le Bois Colbert en passant par un terrain municipal non aménagé.

Enfin, Le parc interdépartemental des sports, au nord du quartier de Triage, offre un grand circuit de circulations douces (piétonne et cycliste) totalement isolé du trafic routier.

Les sentiers de Grande Randonnée :

La gare de RER de Villeneuve-Saint-Georges est le point de départ du GR de pays *Vallées et Forêts Briardes* qui traverse le parc de Beauregard pour rejoindre le fort, les jardins familiaux et les espaces agricoles du Plateau.

La ville est également traversée par le GR de pays *Ceinture verte de l'Île-de-France* qui passe le long des berges de la Seine.

2 - Les éléments du patrimoine

a/ L'Eglise Saint-Georges

Principal élément du patrimoine de la commune, elle fut construite au début du XII^{ème} siècle mais seul son chœur est d'origine, le reste datant du XVI^{ème} siècle. Elle offre une façade Renaissance tournée vers la Seine, mise en valeur par l'écrin de verdure que constitue le parc de Beauregard situé au-dessus.



b/ Le Château de Beauregard

Le château initial, construit à la fin du XVII^{ème} siècle a été démoli en 1827 pour être transformé en demeure notable. Il fut pillé par les prussiens en 1870.

La mairie s'y est installée de 1896 à 1911, c'est de cette époque que datent le campanile et le perron monumental.



Il a ensuite été aménagé en maison de retraite, puis désaffecté.

Actuellement, le château de Beauregard constitue un repère architectural important au milieu de la verdure du parc du même nom. La Ville réfléchit à des solutions qui permettraient sa restauration.



c/ Le Château de Bellevue



Le château du XVII^{ème} siècle a été profondément remanié au XIX^{ème} siècle, il ne reste qu'un garde-corps en fer forgé d'origine.

Le château a été acquis par la municipalité en 1914. Elle y installe un groupe scolaire, la caserne des pompiers, une maison des associations, puis le conservatoire municipal de théâtre, de musique et de danse.

Du parc initial il ne subsiste qu'une partie de la première terrasse le long de la rue de Crosne qui accueille le square Duplex.

d/ Le Fort

Construit entre 1876 et 1879 au sommet du coteau, dominant la Seine d'environ 60 mètres, le fort de Villeneuve - qui fait partie de la deuxième ceinture de Paris - présente un excellent état de conservation.

Assez peu visible depuis l'avenue de l'Europe en raison de ses fortifications rasantes, cet édifice offre un intérêt environnemental plus qu'architectural.



En effet, à partir de 1900, les zones non aedificandi sont louées à la *Ligue Française du Coin de Terre* pour être utilisées, jusqu'à aujourd'hui, en jardins familiaux. En 1926, les zones non aedificandi sont levées et les forts perdent leur rôle militaire de défense, mais font toujours partie du domaine militaire.

Actuellement, le fort accueille le centre d'instruction des sapeurs pompiers de Paris.

Par son insertion dans le paysage et son environnement, le fort de Villeneuve-Saint-Georges participe à l'image verte de la ville, accompagnant les parcs, jardins et bois qui s'étendent sur le plateau et les coteaux.

e/ L'Hôtel de Ville



Il est installé dans une annexe des appartements du roi Louis XVI attenants aux écuries construites en 1773.

À la fin du XIX^{ème} siècle la plupart des bâtiments furent détruits et la propriété fut morcelée. Seule subsista cette annexe, que la mairie occupe depuis 1911.

3 – Les entrées de ville

Les principales entrées de ville sont les suivantes :

a/ La RN6 au nord

Les caractéristiques de cette entrée sont les suivantes :

- Absence d'élément marquant indiquant à l'automobiliste qu'il quitte le territoire de Valenton pour entrer sur celui de Villeneuve-Saint-Georges,
- Présence d'une zone commerciale à gauche (Conforama et Lapeyre),
- Présence de l'emprise SNCF à droite qui donne un caractère unilatéral au paysage urbain, phénomène qui se prolonge sur toute la longueur de la voie.

b/ La RN6 au sud

Il s'agit là encore d'une entrée automobile. Une signalétique claire symbolise la limite départementale du Val-de-Marne et de Villeneuve-Saint-Georges, mais le paysage urbain ne permet pas une lecture avantageuse du paysage.

La route étant surélevée, l'automobiliste ne peut pas appréhender le quartier Belleplace-Blandin situé en contre-bas ; il aperçoit en revanche le coteau au loin.

Puis la route descend vers le centre ancien pour aboutir à la place Saint-Georges. Là encore, le paysage est peu lisible dans la mesure où la route se trouve d'abord dans l'axe du pont de l'Yerres et de l'avenue de Paris, puis l'automobiliste est contraint de tourner à gauche pour suivre le tracé de la RN6, située encore une fois en contre-haut du centre ancien.

c/ La RD 136

Elle constitue une entrée secondaire par le quartier du Plateau, la signalétique y est assez claire, le paysage urbain se caractérise par la juxtaposition des fonctions urbaines le long de l'avenue Kennedy : activités, espaces agricoles et équipements à gauche, ensemble d'habitat collectif puis pavillonnaire à droite.

d/ L'avenue de Choisy

Elle permet une arrivée par le quartier de Villeneuve-Triage. La limite communale n'est pas très lisible, mais le passage sous le pont de la ligne SNCF grande ceinture constitue une sorte de porte d'entrée sur le territoire.

4 – Les espaces publics

Les places :

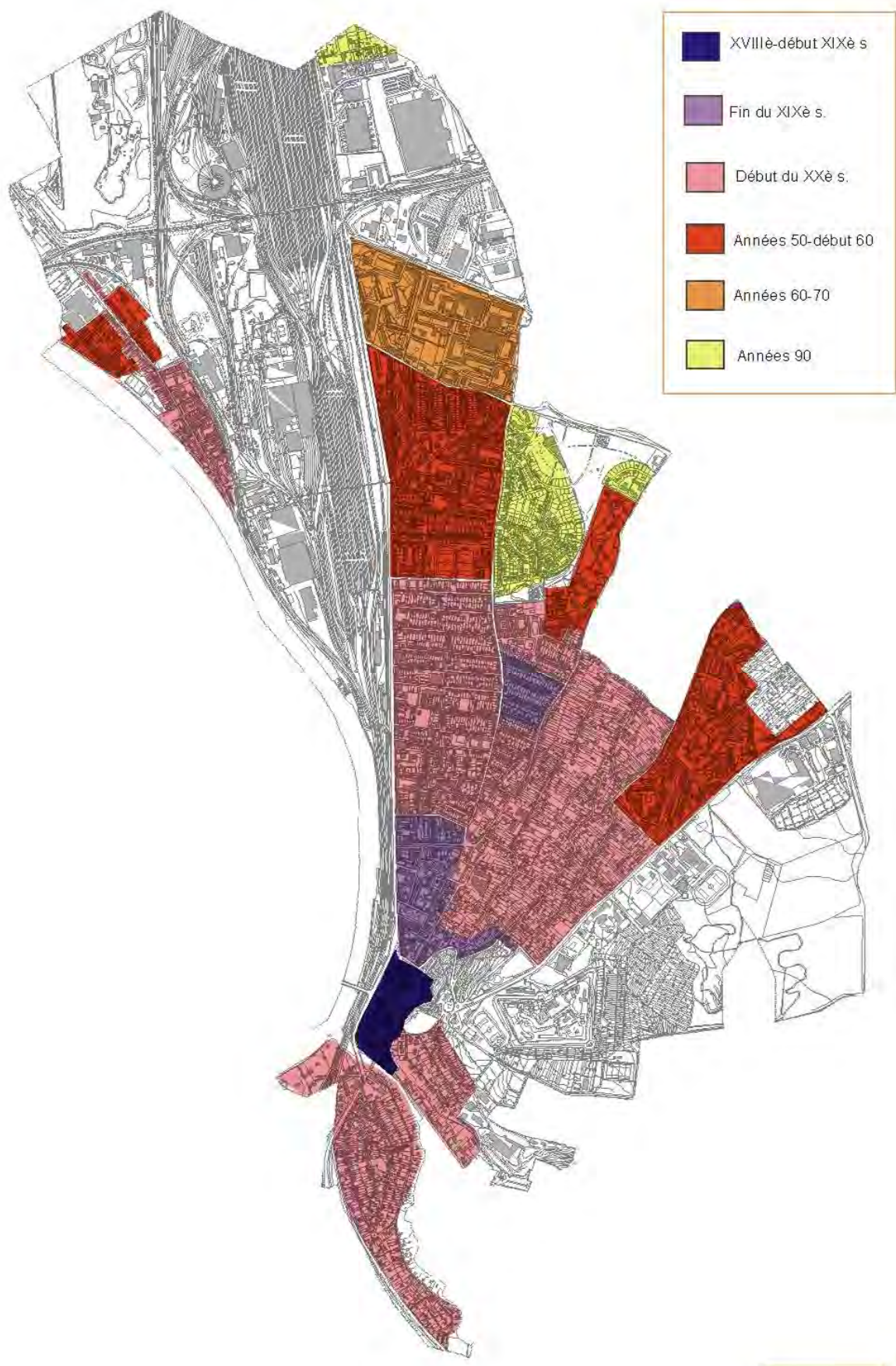
Certains quartiers possèdent une place autour de laquelle s'organise la vie sociale du quartier. Il peut s'agir d'une place commerçante comme la place Henri Barbusse au pied des HBM Anatole France, ou bien d'une place où se réunissent notamment les boulistes comme la place Mouliérat au cœur du quartier de Triage.

La place de l'Europe, située à l'est du parc de Beauregard, le long de l'avenue Kennedy, est une place foraine réservée aux festivités locales (fête du fort, forum des associations, cirque, fête de la ville...). Mais en dehors de ces périodes, la place, vaste terrain de terre battue, présente un aspect peu attractif qui pourrait être renforcé par des aménagements, d'autant plus que cet espace pourrait constituer un véritable trait d'union entre le parc de Beauregard et le Plateau.

Les squares :

Tous les quartiers de la ville possèdent des espaces verts avec des bancs et des jeux pour enfants. La Ville, avec l'aide du Conseil Général, poursuit la rénovation des squares.

Âge du bâti



B – Analyse des évolutions socio-économiques

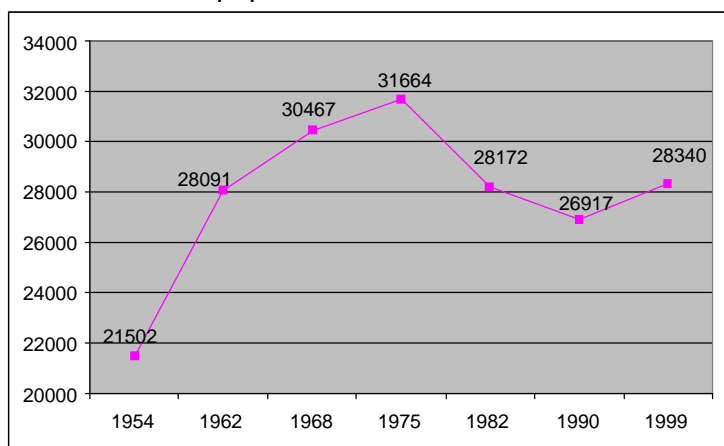
La population de Villeneuve-Saint-Georges est de 28340 habitants (Recensement Insee 1999)

1 – Caractéristiques et évolutions démographiques

a/ Evolution de la population communale

❖ Les rythmes d'évolution

Evolution de la population entre 1954 et 1999



C'est entre 1954 et 1962 que la population de Villeneuve-Saint-Georges a connu la plus forte augmentation (+30 %). La tendance s'est poursuivie dans une moindre mesure jusqu'en 1975, date à laquelle la population était la plus importante de l'histoire de la commune (31 664 habitants).

Puis une baisse démographique s'est amorcée jusqu'en 1990 où la population a recommencé à augmenter (+5,3 % entre 1990 et 1999).

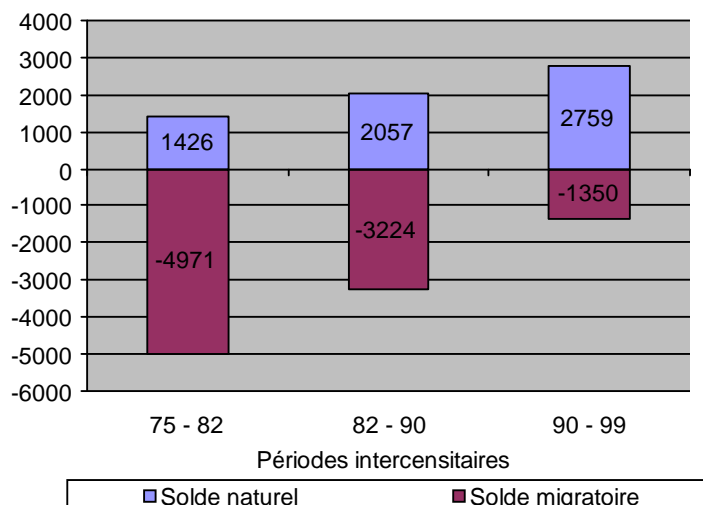
Source INSEE

❖ Les facteurs d'évolution de la population

Entre 1975 et 1990 la population villeneuvoise a connu une diminution importante. Ce phénomène est essentiellement dû à un solde migratoire fortement négatif, que ne pouvait compenser un solde naturel faible. Entre 1990 et 1999 l'effet négatif du solde migratoire s'atténue et le solde naturel augmente nettement, ce qui permet une reprise du dynamisme démographique. La perte d'influence du solde migratoire trouve certainement son explication dans la réalisation de la ZAC du Val Saint-Georges qui a permis un apport de population non négligeable.

Source RGP INSEE 1999

Solde naturel et solde migratoire de 1975 à 1999



Evolution de la population communale

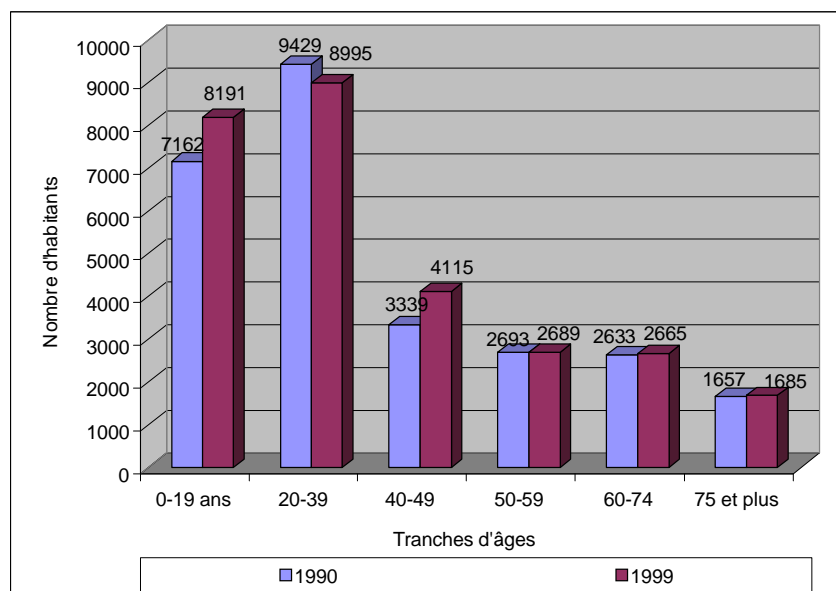
- Très forte augmentation de la population entre 1954 et 1975.
- Diminution de la population entre 1975 et 1990 en raison d'un solde migratoire fortement négatif.
- Reprise du dynamisme démographique entre 1990 et 1999 grâce à une augmentation du solde naturel

b/ Structure de la population

❖ Répartition de la population par tranches d'âges

Avec 17,23 % de la population, la catégorie des 30-39 ans est la plus représentée à Villeneuve-Saint-Georges. Viennent ensuite, entre 14 % et 15 %, les catégories des moins de 10 ans, des 10-19 ans, des 20-29 ans et des 40-49 ans.

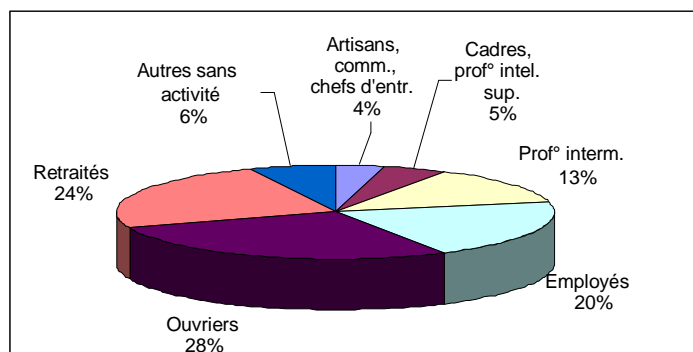
Evolution des catégories d'âges entre 1990 et 1999



La catégorie des 20-39 ans est la seule à avoir connu une certaine diminution entre 1990 et 1999 (-4,6 %). Les autres tranches d'âges sont restées stables ou ont vu leur population augmenter. C'est le cas des moins de 20 ans (+14,4 %) et des 40-49 ans (+23,2 %).

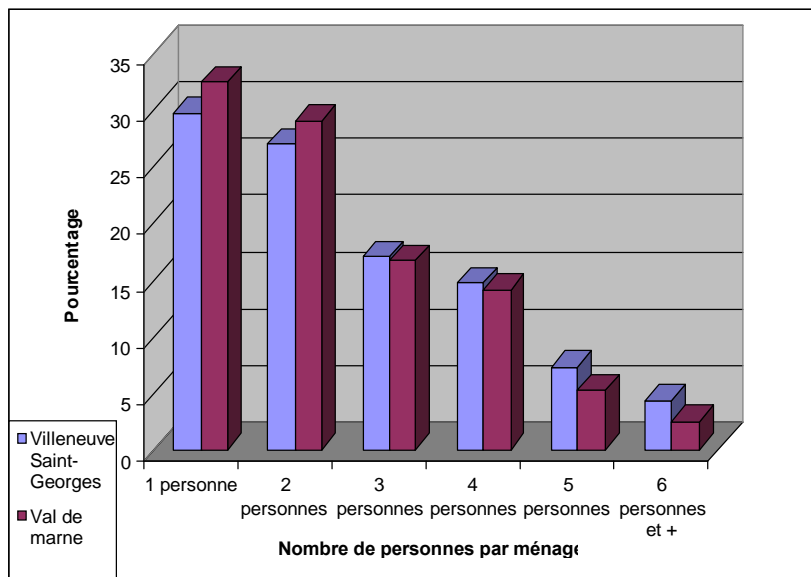
Source INSEE

❖ La population des ménages



La commune de Villeneuve-Saint-Georges comptait 10 629 ménages en 1999. On compte une forte proportion de ménages ouvriers et de ménages employés qui sont les catégories socioprofessionnelles les plus représentées au sein de la population active.

Taille des ménages



Villeneuve-Saint-Georges accueille une proportion moins importante de ménages de petite taille (1 et 2 personnes) que le département du Val-de-Marne. La tendance s'inverse dès qu'il s'agit des ménages de 3 personnes et plus, particulièrement les grands ménages, de plus de 5 personnes dont la part est nettement plus importante au sein de la commune que dans l'ensemble du département.

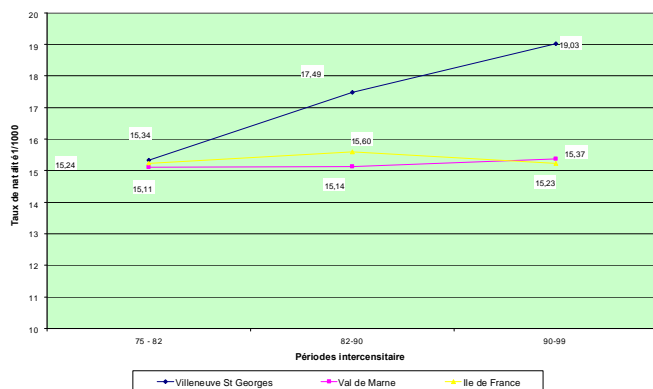
Structure de la population communale

- Les 20-39 ans restent la catégorie la plus nombreuse malgré une légère diminution entre 1990 et 1999 (-4,6 %).
- Forte augmentation des moins de 20 ans et des 40-49 ans entre 1990 et 1999.
- Une proportion importante de ménages ouvriers et de ménages employés.
- Des familles plus grandes que dans l'ensemble du département

c/ Comparaison des caractéristiques de la population avec d'autres secteurs géographiques

❖ Evolution de la population

Evolution comparée des taux de natalité de Villeneuve-Saint-Georges, du Val de Marne et de l'Ile-de-France entre 1975 et 1999



Si les taux de natalité du Val-de-Marne et de l'Ile-de-France sont assez proches les uns des autres et plutôt stables entre 1982 et 1999, il n'en est pas de même pour ceux de Villeneuve-Saint-Georges. En effet, comme nous l'avons déjà évoqué le taux de natalité de la commune est en forte augmentation sur l'ensemble de la période.

Source INSEE

	1982	Taux d'évolution	1990	Taux d'évolution	1999
Villeneuve-Saint-Georges	28 172 hab	-4,45%	26 917 hab	+5,28%	28 340 hab
Val-de-Marne	1 193 655 hab	+1,8%	1 215 538 hab	+0,10%	1 227 250 hab
Ile-de-France	10 073 059 hab	+5,83%	10 660 554 hab	+2,73%	10 952 011 hab

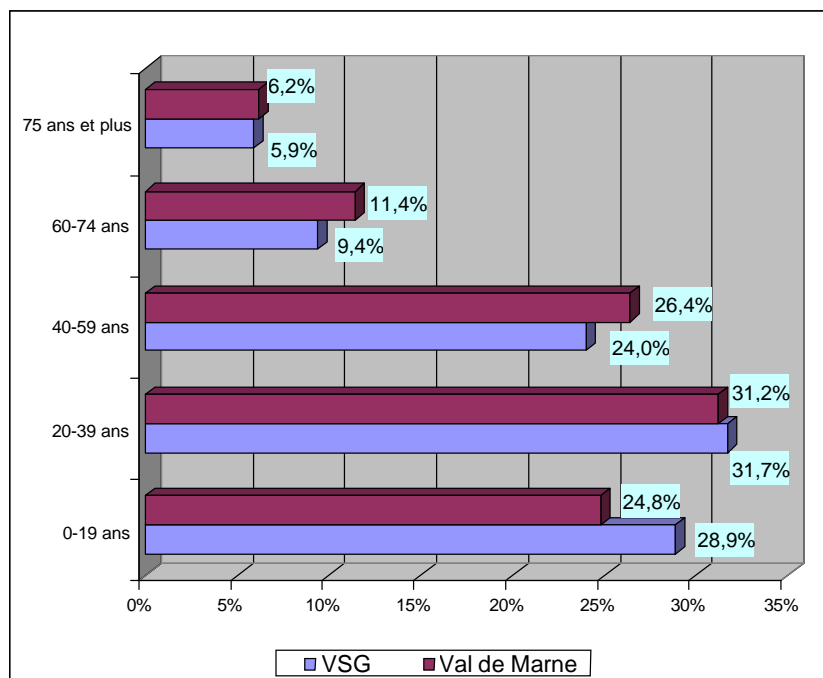
Source INSEE

L'évolution globale de la population de Villeneuve-Saint-Georges entre 1982 et 1999 est assez proche de celle du département du Val-de-Marne dont la population a très peu augmenté sur l'ensemble de la période mais qui, contrairement à celle de Villeneuve-Saint-Georges n'a pas connu de diminution entre 1982 et 1990.

La région Ile-de-France quant à elle, a vu sa population fortement augmenter entre 1982 et 1999 (+8,72), plus fortement entre 1982 et 1990 qu'entre 1990 et 1999.

❖ La structure de la population

Catégories d'âges à Villeneuve-Saint-Georges et dans le Val-de-Marne en 1999



Ce graphique montre que la population de Villeneuve-Saint-Georges est plus jeune que celle du département. En effet, les moins de 20 ans représentent près de 30 % de la population villeneuvoise contre 25 % dans le Val-de-Marne. La tendance est la même, mais dans une moindre mesure, pour les 20-39 ans, en revanche, le phénomène s'inverse à partir de 40 ans.

Source INSEE

Comparaison avec d'autres secteurs géographiques

- Une évolution démographique semblable à celle du département mais plus faible que celle de la région entre 1982 et 1990.
- Un taux de natalité nettement plus élevé que ceux du département et de la région.
- Une population plus jeune que celle du département.

2 - La population active

La population active est de 13 516 habitants (Insee-1999).

a/ Evolution de la population active

❖ La population active

Evolution de la population active entre 1982 et 1999

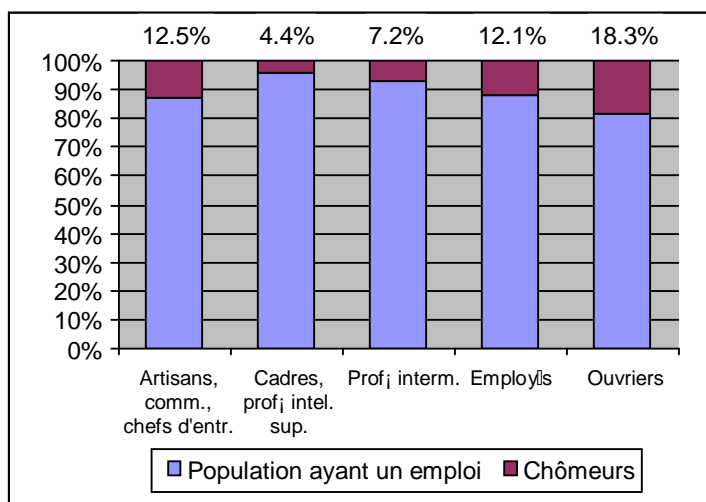
1982	1990	1999
13 504	13 234	13 516

Après une légère diminution entre 1982 et 1990, la population active villeneuvoise augmente à nouveau entre 1990 et 1999 revenant ainsi à un niveau équivalent à celui du début des années 80. Remarquons que sur l'ensemble de la période l'évolution de la population active reste assez limitée.

❖ Les chômeurs

Le taux de chômage est à 13,65 % à Villeneuve-Saint-Georges.

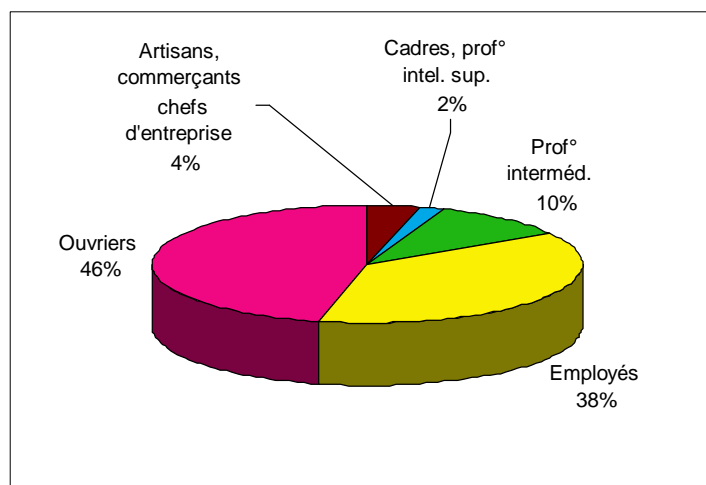
Taux de chômage selon les catégories socioprofessionnelles



Ce sont les ouvriers qui sont la catégorie la plus touchée par le chômage, les cadres, professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires étant les moins touchés.

Répartition des chômeurs selon la catégorie socioprofessionnelle

Source INSEE



Evolution de la population active

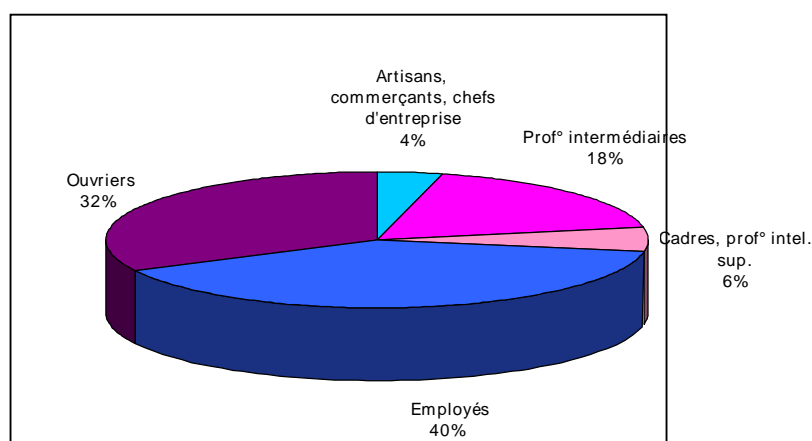
- Une population active stable mais un taux de chômage de 13,65 % en 1999.
- Les ouvriers sont la catégorie la plus touchée par le chômage.

b/ Caractéristiques de la population active

❖ Les catégories socioprofessionnelles

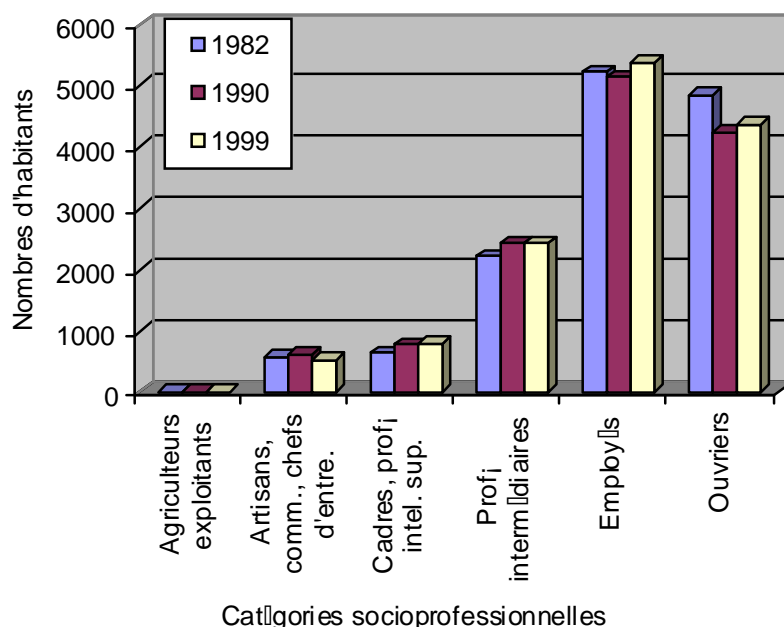
Avec une part de 40 %, les employés sont la catégorie la plus représentée. Viennent ensuite les ouvriers puis les professions intermédiaires. Avec respectivement 6 % et 4 %, les cadres/professions intellectuelles supérieures et les artisans/commerçants/chefs d'entreprise sont les catégories socioprofessionnelles les moins représentées.

Composition de la population active



Source RGP INSEE 99

Evolution de la composition de la population active entre 1982 et 1999



Les employés sont la catégorie majoritaire. Après une légère diminution entre 1982 et 1990, leur nombre a augmenté entre 1990 et 1999. Les ouvriers, 2^{ème} catégorie la plus représentée, ont vu leur nombre fortement diminuer entre 1982 et 1990 puis augmenter légèrement en 1999.

Les professions intermédiaires :

après une petite augmentation entre 1982 et 1990 cette catégorie s'est stabilisée en 1999.

Les cadres et professions intellectuelles supérieures ont connu la même évolution que les professions intermédiaires mais à un niveau nettement inférieur. Quant aux artisans – commerçants et chefs d'entreprise déjà peu représentés, ils ont subi une petite diminution entre 1990 et 1999.

Les agriculteurs exploitants ont complètement disparu de la population active depuis 1990.

Caractéristiques de la population active

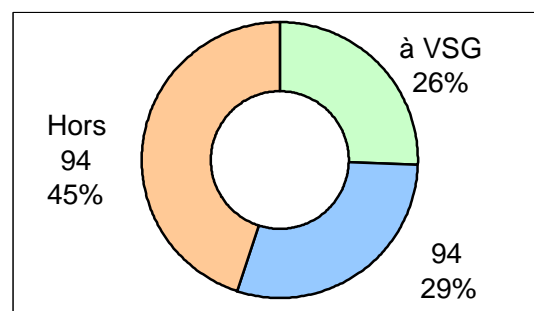
- Une majorité d'employés
- Une part importante d'ouvriers malgré une diminution par rapport à 1982.

c/ Les déplacements domicile-travail

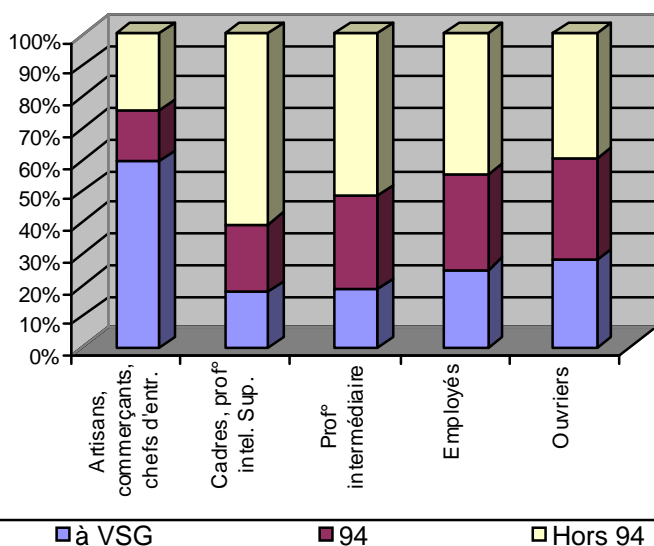
❖ Les lieux de travail des habitants

Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi

La majorité des Villeneuvois qui exercent un emploi travaillent en dehors du département du Val-de-Marne, mais cette réalité n'est pas la même selon les catégories.



Répartition des lieux de travail selon la CSP



Proportionnellement, les artisans - commerçants-chefs d'entreprises sont la catégorie qui travaille le plus à Villeneuve-Saint-Georges.

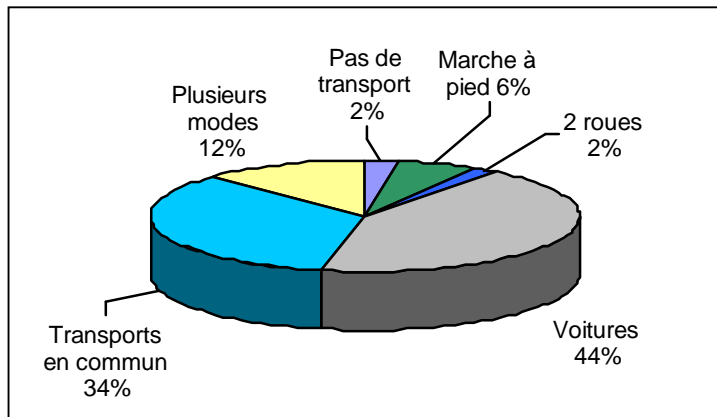
A l'inverse, les cadres et professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires sont ceux qui travaillent le moins au sein de la commune et le plus hors du département du Val-de-Marne (62% et 55%).

Environ 40 % des professions intermédiaires, des employés et des ouvriers travaillent dans le département, 20 % des employés et des ouvriers exercent leur métier à Villeneuve-Saint-Georges.

❖ **Les modes de transports utilisés**

Part des différents moyens de transport utilisés pour les navettes domicile-travail

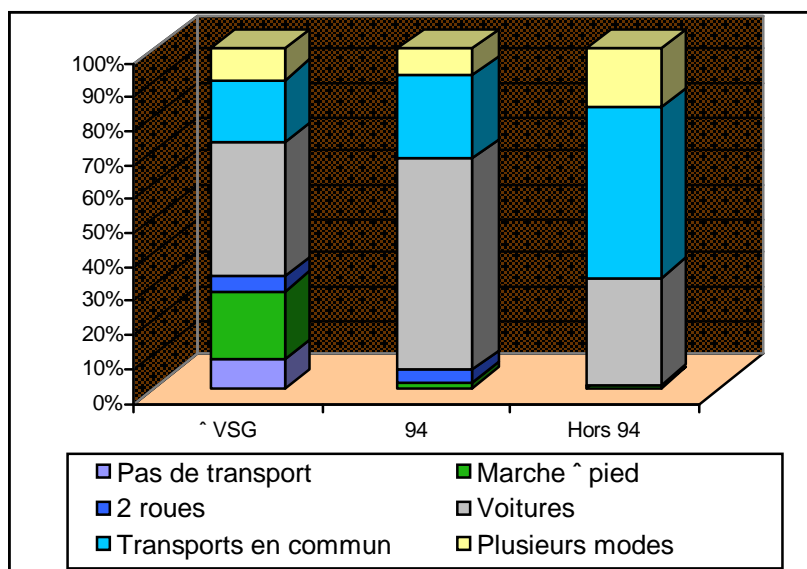
Avec 44 %, c'est la voiture qui est le mode de transport le plus utilisé par les Villeneuvois pour se rendre à leur travail. Viennent ensuite les transports en commun (34 %) puis les déplacements nécessitant plusieurs modes de transport, qui peuvent s'expliquer par la nécessité pour les habitants de certains quartiers de prendre leur véhicule pour rejoindre la gare RER D.



Moyens de transport selon le lieu de travail

La voiture est le mode de déplacement le plus fréquent pour les habitants travaillant dans la commune et dans le département. Sa part diminue chez ceux qui travaillent hors du département, pour qui les transports en commun sont le moyen le plus utilisé.

La marche à pied constitue également un mode de transport assez fréquent pour ceux qui travaillent à Villeneuve. Enfin, la part des déplacements multi-modaux est plus importante pour les habitants travaillant hors du Val-de-Marne que pour les autres.



Les déplacements domicile-travail

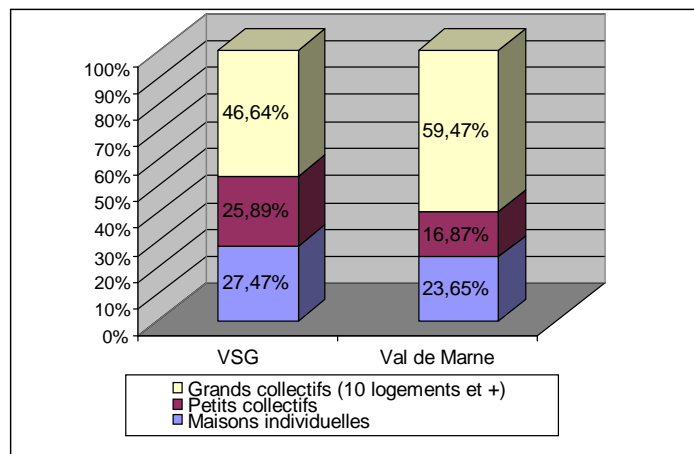
- La majorité des Villeneuvois travaille en dehors du Val-de-Marne.
- Ce phénomène concerne principalement les cadres, professions intellectuelles supérieures et les professions intermédiaires.
- La voiture est le moyen de transport le plus utilisé, surtout par ceux qui travaillent dans le département.
- Les transports en commun sont le plus fréquemment utilisés par les habitants travaillant en dehors du département.

3 - Caractéristiques et évolutions du parc de logements

La commune de Villeneuve-Saint-Georges compte 12084 logements (Recensement de 1999).

a/ Composition du parc de logements

Parts des logements selon le type de construction en 1999

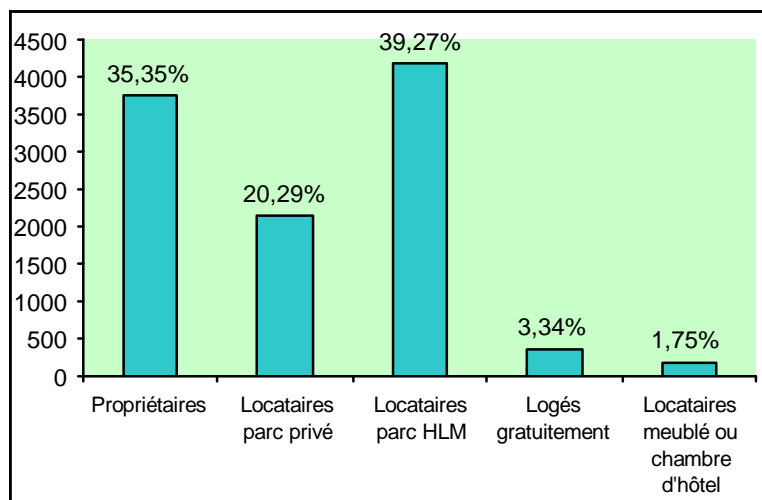


La majorité des logements villeneuvois se trouve dans des immeubles collectifs, et la plus grande part dans des immeubles de 10 logements et plus. Bien qu'importante, cette part est nettement inférieure à celle du département où près de 60 % des logements sont dans des grands collectifs. 27 % du parc de logements est constitué de maisons individuelles, ce qui est plus important que dans l'ensemble du département du Val-de-Marne (23,65 %).

Source INSEE

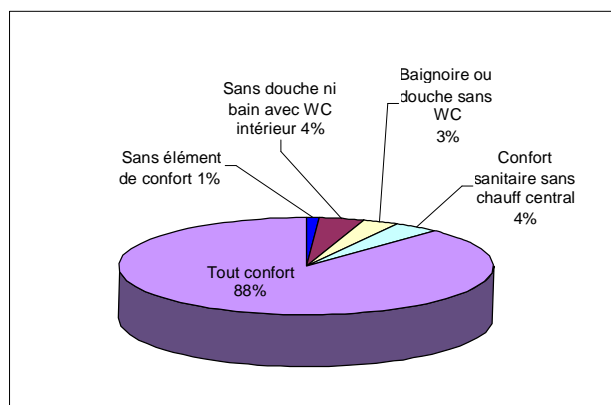
Statuts d'occupation des résidences principales

Avec une part de 60%, les locataires représentent la majorité des occupants de résidences principales à Villeneuve-Saint-Georges. Parmi eux, ce sont les locataires de logements sociaux qui sont les plus nombreux. Les propriétaires représentent 35% des occupants ce qui est une part nettement inférieure à celle de l'ensemble du département (43,5%) mais qui est tout de même en augmentation par rapport à 1990 (32,8%).



Source INSEE

Répartition des résidences principales selon le niveau de confort



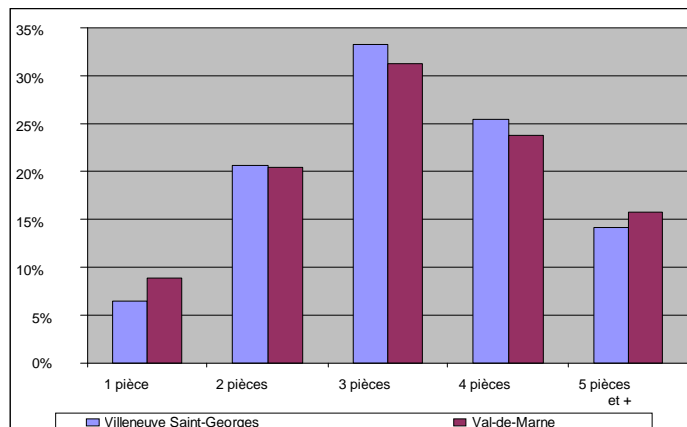
Il manque au moins un élément de confort dans 12 % des résidences principales villeneuvoises. Sur cette part, 4 % concernent le chauffage central et 8% au moins un élément sanitaire (WC, douche-bain ou les deux).

Source INSEE

Comparaison des tailles de logements

Avec une part supérieure à 30 %, les logements de 3 pièces sont les plus représentés à Villeneuve-Saint-Georges et dans le département.

Les logements d'une seule pièce sont proportionnellement plus nombreux dans le Val-de-Marne. Il en est de même, dans une moindre mesure, pour les grands logements (5 pièces et plus).

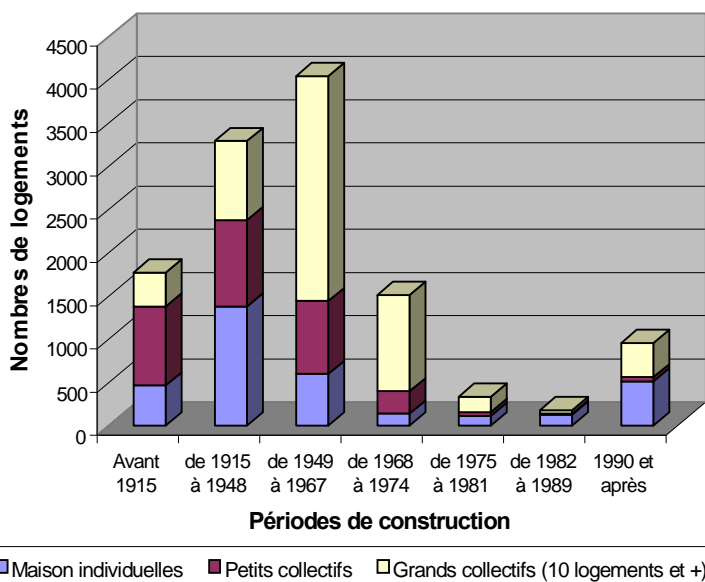


La composition du parc de logements

- Une majorité de logements (46,6 %) situés dans des grands collectifs (10 logements et plus).
- Une part de logements individuels supérieure à celle du département.
- Une part de propriétaires en augmentation depuis le dernier recensement mais tout de même nettement inférieure à celle du Val-de-Marne 35 % contre 43,5 %).
- Une structure du parc de logements par taille marquée par une forte proportion de logements de 3 pièces, mais semblable à celle du département.

b/ Evolution du parc de logements

Nombre de logements par époques et types de constructions



Ce graphique nous permet d'appréhender les diverses évolutions du parc de logements.

En augmentation régulière à partir de 1915, c'est entre 1949 et 1967 que la construction de logements a été la plus importante, surtout en raison du nombre de grands collectifs. C'est la période de réalisation des quartiers Nord et du Plateau. La construction de grands collectifs était encore majoritaire dans la période 1968-1974, puis elle a beaucoup diminué à partir de 1975.

C'est entre 1915 et 1948 que la construction de maisons individuelles est la plus importante (lotissements SNCF). Elles connaissent ensuite un net déclin jusqu'à la fin des années 80, puis une reprise à partir de 1990 (ZAC du Val

Saint-Georges).

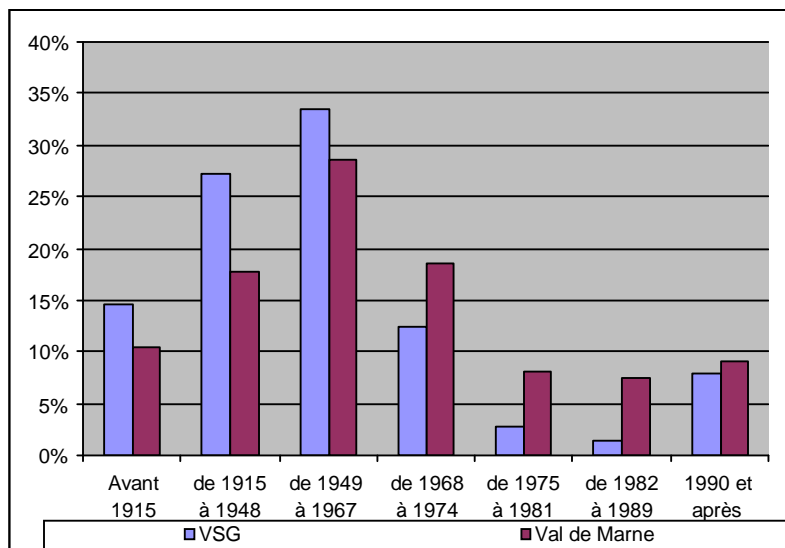
Quant aux collectifs, leur construction a surtout eu lieu jusqu'en 1967. A la fin des années 80 et dans les années 1990, des logements sociaux ont été construits par l'OPHLM : Les Iles II (30 logements), la Résidence Gambetta (49 logements) et la Résidence Lamartine (43 logements),

par l'OPAC (84 logements), par la SA d'HLM SOFILOGIS (46 logements), et 141 logements en accession.

Comparaison des époques de construction des logements

C'est entre 1949 et 1974 qu'ont été construits le plus grand nombre de logements. Cependant, il apparaît que le parc de logements villeneuvois est plus ancien que le parc du département puisque près de 42% des logements ont été réalisés avant 1949, contre 31% dans le Val-de-Marne. En revanche, seulement 12% des logements de Villeneuve datent de 1975 et après, alors que c'est le cas de 25% des logements val de marnais.

Source RGP INSEE 99



Evolution du nombre de logements villeneuvois entre 1968 et 1999

	1968	1975	1982	1990	1999
Résidences principales	9 916	10 876	10 413	10 319	10 727
Résidences secondaires	188	139	134	145	116
Logements vacants	526	499	545	586	1 241
Ensemble des logements	10 630	11 514	11 092	11 050	12 084
Nombre moyen d'occupants des résidences principales	2,96	2,81	2,62	2,53	2,57

La tendance générale est à l'augmentation pour le nombre total de logements sur l'ensemble de la période (+13,7 % entre 1968 et 1999), ce qui se traduit différemment au sein des diverses catégories de logements. Ainsi, on constate une augmentation du nombre de résidences principales (+8,1 %) au détriment des résidences secondaires (-38,3 %). Les logements vacants représentaient 10,3 % du parc en 1999. Cette proportion est d'ailleurs plus importante que pour le parc de logements du département et de la région qui ont des taux de vacances compris entre 7,5 et 8 %.

Le taux de vacances des logements diffère selon les quartiers.

Quartier	Total logements	Logements vacants	Taux de vacance
Val Pompadour	25	1	4.0%
Triage	772	102	13.2%
Quartier Nord	1937	99	5.1%
Marc Seguin	1233	60	4.9%
Val Saint-Georges	1015	55	5.4%
Tours/G Péri/ A France	469	20	4.3%
Berthelot	2176	339	15.6%
Coteau	1461	138	9.4%
Plateau	1337	75	5.6%
Centre ville	1285	288	22.4%
Belleplace /Blandin	377	24	6.4%
Total	12087	1201	9.9%

Le centre ville possède le taux de vacance le plus important, viennent ensuite, dans une proportion plus faible les quartiers Berthelot et Triage. Si pour le centre ville et Triage l'ancienneté du bâti et le manque de confort peuvent être une explication, il conviendra de chercher à comprendre l'évolution du quartier Berthelot qui est en grande partie composé de maisons individuelles datant du début du XXème siècle.

Le bruit engendré par le trafic aérien est peut-être une explication à ce phénomène.

Evolution du parc de logements

- Une majorité de logements construits entre 1949 et 1967, essentiellement dans des grands collectifs.
- Un parc plus ancien que celui du département (42 % de logements construits avant 1948 contre 31 % dans le Val-de-Marne).
- Une augmentation du nombre de logements et de résidence principales depuis 1968 accompagnée d'une forte augmentation du taux de vacance.
- Un taux de vacance plus élevé que ceux du département et de la région (10,3 % contre 7,5 % et 8 %)

c/ Description du parc privé de résidences principales

Le parc privé est entretenu de façon très différente suivant les quartiers. On observe une certaine superposition entre les secteurs dégradés et les zones de bruits du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport d'Orly.

Le parc de logement le mieux entretenu se situe dans les quartiers Berthelot, Coteau et Marc Seguin.

Les pavillons les moins entretenus se localisent à Triage, Belleplace-Blandin et dans le centre ville.

Les immeubles collectifs nécessitant le plus de travaux se concentrent à Berthelot, Triage et dans le centre ville.

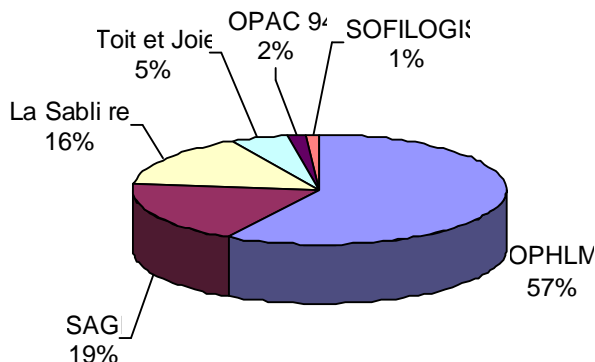
Les « faux pavillons »³ se localisent essentiellement à Berthelot et dans une moindre mesure à Triage et à Marc Seguin.

Source : étude du parc privé dans le cadre du PLH, janvier 2000

d/ Le parc de logements sociaux

Le parc de logements sociaux compte 4470 logements gérés par les organismes suivants :

- Office Public HLM de Villeneuve-Saint-Georges
- Société Anonyme de Gestion Immobilière (SAGI)
- La Sablière
- Toit et Joie
- Office Public d'Aménagement et de Construction du Val-de-Marne
- SOFILOGIS



Part des organismes de gestion dans le parc de logements sociaux

L'Office Public d'HLM de Villeneuve-Saint-Georges a la plus grande part de logements sociaux sur le territoire communal. Viennent ensuite la SAGI, la Sablière et la société Toit et Joie.

Source
Conférence communale du logement

³ Il s'agit de maisons individuelles qui ont été divisées en plusieurs appartements destinés à la location, la plupart du temps sans que le réseau d'assainissement ait été redimensionné.

Les logements sociaux sont répartis dans six des dix secteurs de Villeneuve-Saint-Georges :

- Secteur Nord
- Val Saint-Georges
- Secteur du Plateau
- Villeneuve Triage
- Tours/Gabriel Péri/Anatole France
- Marc Seguin

❖ Taille des logements

La majorité des logements sont de taille moyenne puisque 72,8 % d'entre eux sont des F3 ou des F4.

❖ Taux de rotation

Le taux de rotation moyen est de 9,8% mais diffère beaucoup selon les quartiers et les niveaux de loyers pratiqués. Ainsi, dans les logements de l'OPHLM où les loyers sont faibles, le taux de rotation est nettement moins important : Ainsi il concerne 1,8 % des logements de Villeneuve Triage alors que le taux de rotation est supérieur à 11 % sur l'ensemble du quartier.

En revanche le taux de rotation est assez important dans les immeubles de la Sablière (12 %) et les logements sociaux de la ZAC du Val Saint-Georges gérés par l'OPAC du Val-de-Marne.

❖ Taux d'impayés

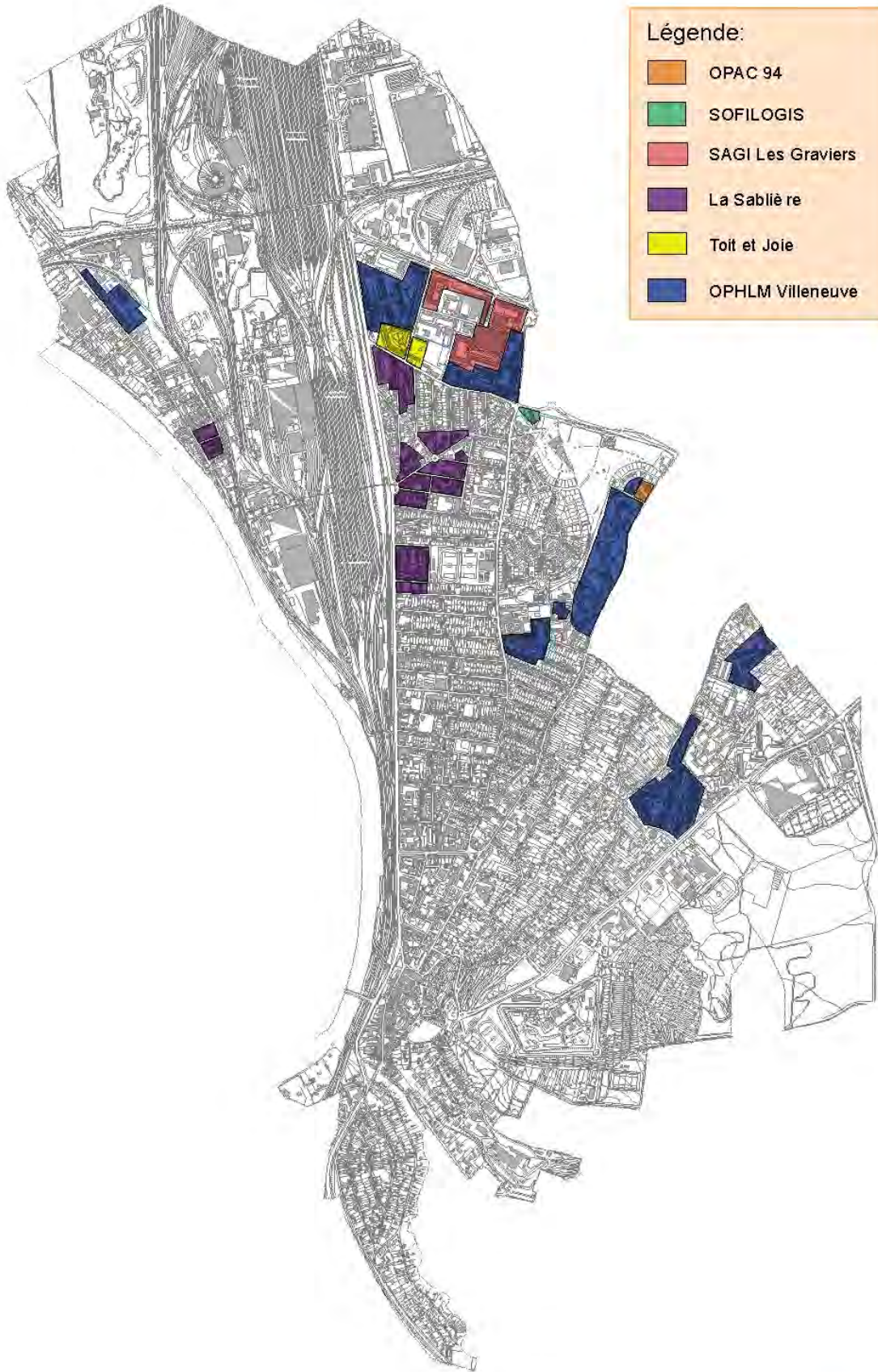
Les impayés concernent 8,5 % des ménages mais varient en fonction des bailleurs. Ainsi, le taux le plus élevé se trouve dans les logements sociaux de l'OPAC dans la ZAC du Val Saint-Georges (22,2 %), et les moins importants sont constatés dans les immeubles de la Sablière et dans les logements de l'OPHLM de Villeneuve-Triage.

Selon l'étude sur le parc social du PLH réalisée en 1999, ces disparités auraient plusieurs origines :

- Les différences de revenus des ménages selon les résidences,
- Les différences de loyers pratiqués,
- Les différentes manières de traiter le problème des impayés.

❖ Vacance des logements

Relativement faible (entre 1,4 % et 2,1 %), elle diffère également d'un bailleur à l'autre. L'OPHLM déclare un taux de vacance égal à zéro, alors que pour *Toit et Joie* il oscille entre 0 % et 8,2 %.



4 - Les activités économiques

a/ Les établissements

Les principales entreprises :

	Secteur	Nombre de salariés	Rang de TP	Localisation
SNCF	Transport	nc	1er	ZA de Triage
Décoration De Sousa Frères	Revêtements de sol et de mur	387	9ème	ZA des Graviers
Hôpital Intercommunal	Activité hospitalière h	1692	nc	Quartier du Coteau
Philips France	Commerce de gros de matériel électrique et électronique	222	2ème	ZA des Prés de l'Hôpital
Autocars Suzanne	Transport routier de voyageurs	200	3ème	ZA des Graviers
USP nettoyage	Nettoyage	121	nc	ZA de Triage
Polyclinique de Villeneuve-Saint-Georges	Activité hospitalière	113	13ème	Quartier du Coteau
Conforama France	Commerce de détail de meubles	100	12ème	ZA des Prés de l'Hôpital
SA Ferreyra et fils Renault	Commerce de véhicules automobiles	100	nc	Centre Ville

b/ Les zones d'activités

Villeneuve-Saint-Georges accueille 6 zones d'activités :

- La ZA du Plateau,
- La ZA des Graviers,
- La ZA des Prés de l'Hôpital,
- La ZA de Triage,
- La ZA de la Reine Blanche,
- La ZA des Flandres.

Ces zones se situent essentiellement au nord et à l'ouest de la commune.

Au total, près d'un tiers du territoire communal est consacré à l'activité économique.

La plupart des zones d'activités de Villeneuve-Saint-Georges présentent la même structure, à savoir une grosse entreprise phare autour de laquelle sont implantés de plus petits établissements liés à cette entreprise ou indépendants. Malgré ces constantes, les zones d'activités villeneuvoises possèdent également des caractéristiques propres :

❖ ZA du Plateau :

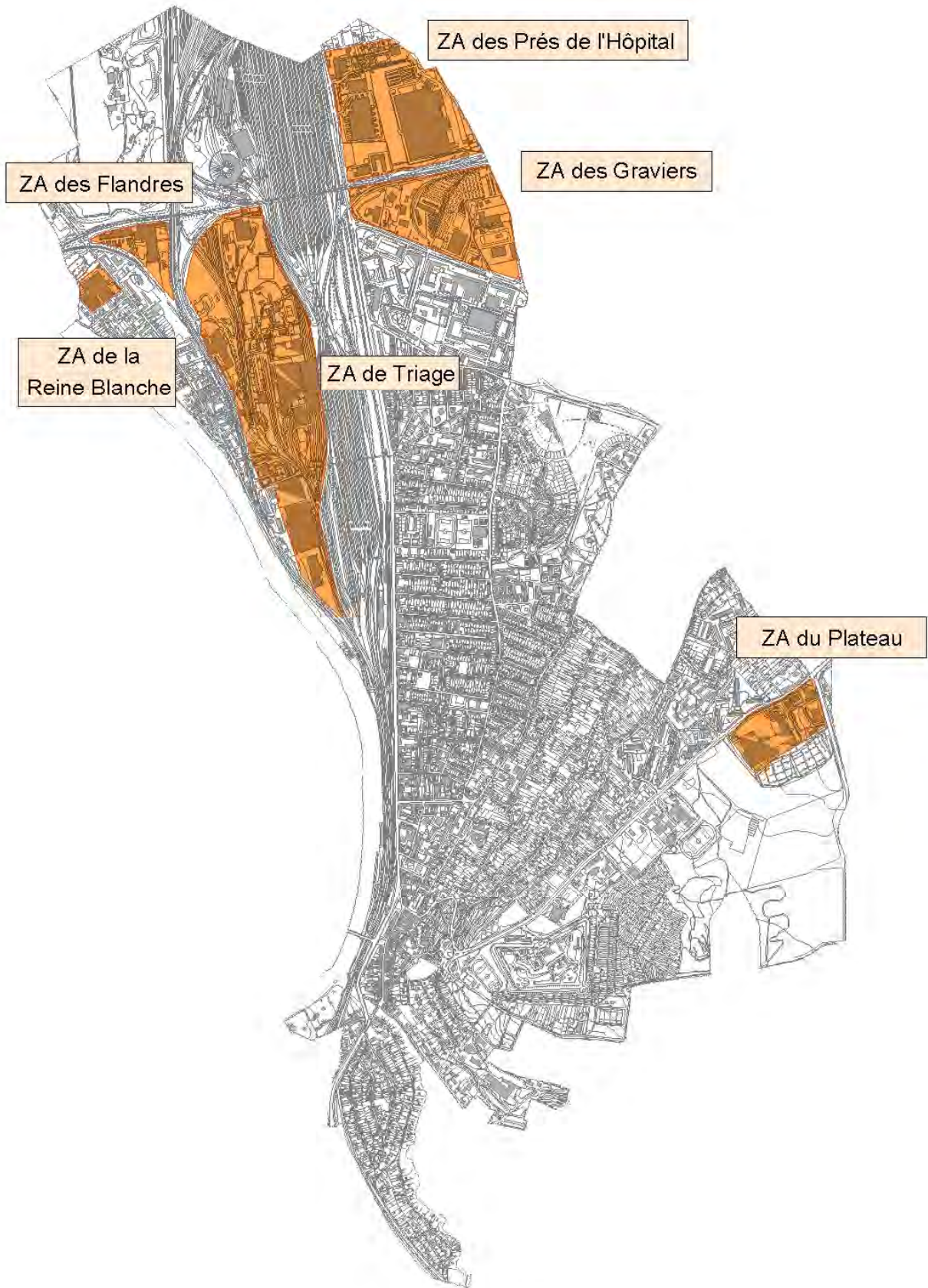
Située à l'est de la commune elle s'articule autour du groupe *La Martiniquaise* qui compte 5 établissements. Elle regroupe 230 salariés.

❖ ZA des Graviers :

Implantée au nord de la commune, entre le secteur Nord et la ligne SNCF grande ceinture, cette zone accueille une dizaine d'entreprises, dont 4 des 10 entreprises les plus génératrices de taxe professionnelle.

Le principal occupant est le groupe *De Sousa* - spécialisé dans les travaux de décoration et de finition - avec 8 établissements il compte 424 salariés. Les autocars Suzanne se trouvent également dans cette zone et emploient 200 salariés.

Les zones d'activités



❖ **ZA des Prés de l'Hôpital :**

Cette zone, située à l'extrême nord de la commune, connaît actuellement une mutation et tend à se spécialiser dans le commerce. En effet, si Philips France est le plus gros employeur de la zone, on y trouve également plusieurs hôtels et les enseignes *Conforama* et *Lapeyre*. Ces deux établissements, implantés au bord de la RN6, contribuent à donner un caractère commercial à cette entrée de ville, le phénomène devrait d'ailleurs s'accroître dans les prochaines années.

❖ **ZA Triage :**

Cette zone, située sur les emprises SNCF, est accessible par le quartier du même nom. Outre la SNCF, qui est le plus gros contributeur de taxe professionnelle de la commune, elle accueille quelques entreprises de tailles diverses (de 12 à 121 salariés) dont l'activité est liée au transport.

❖ **ZA de la Reine Blanche :**

Il s'agit de la plus petite zone d'activités de la ville (2 hectares). Elle se situe également dans le quartier de Triage, au nord-ouest du territoire communal. Elle est exclusivement occupée par le groupe Européenne Food, qui comporte 8 établissements et compte 171 salariés.

❖ **ZA des Flandres :**

Implantée au nord-ouest de la commune, entre l'avenue de Choisy et les emprises SNCF, elle constitue la troisième zone d'activités du quartier de Triage.

Appartenant à un seul propriétaire, cette zone a la particularité d'offrir des petits locaux polyvalents et modulables, adaptés aux besoins des PME-PMI. Il s'agit d'une zone accueillante et bien sécurisée qui bénéficie maintenant d'une bonne image de marque.

c/ Le tissu commercial

Le tissu commercial existe dans l'ensemble de la commune et présente un caractère diversifié : commerces traditionnels, centres commerciaux (Sellier, Gravières, Bois Matar), des grandes et moyennes surfaces de distribution, deux marchés dont la grande halle centrale, qui a été totalement reconstruite au début des années 1990.

Cependant, l'activité commerçante est moins importante qu'auparavant dans certains secteurs et en particulier dans le Centre ancien.

Plusieurs explications peuvent être données à cette tendance : changement d'habitude des consommateurs, difficultés de stationnement, mauvais état de certains locaux, concurrence des grandes surfaces... Dans ce contexte, la municipalité a décidé d'agir, elle a lancé une procédure FISAC⁴ afin d'obtenir pour les commerçants des subventions destinées à soutenir leur activité.

Le programme d'actions sur lequel la commune s'engage dans le cadre de cette procédure comporte quatre domaines d'intervention :

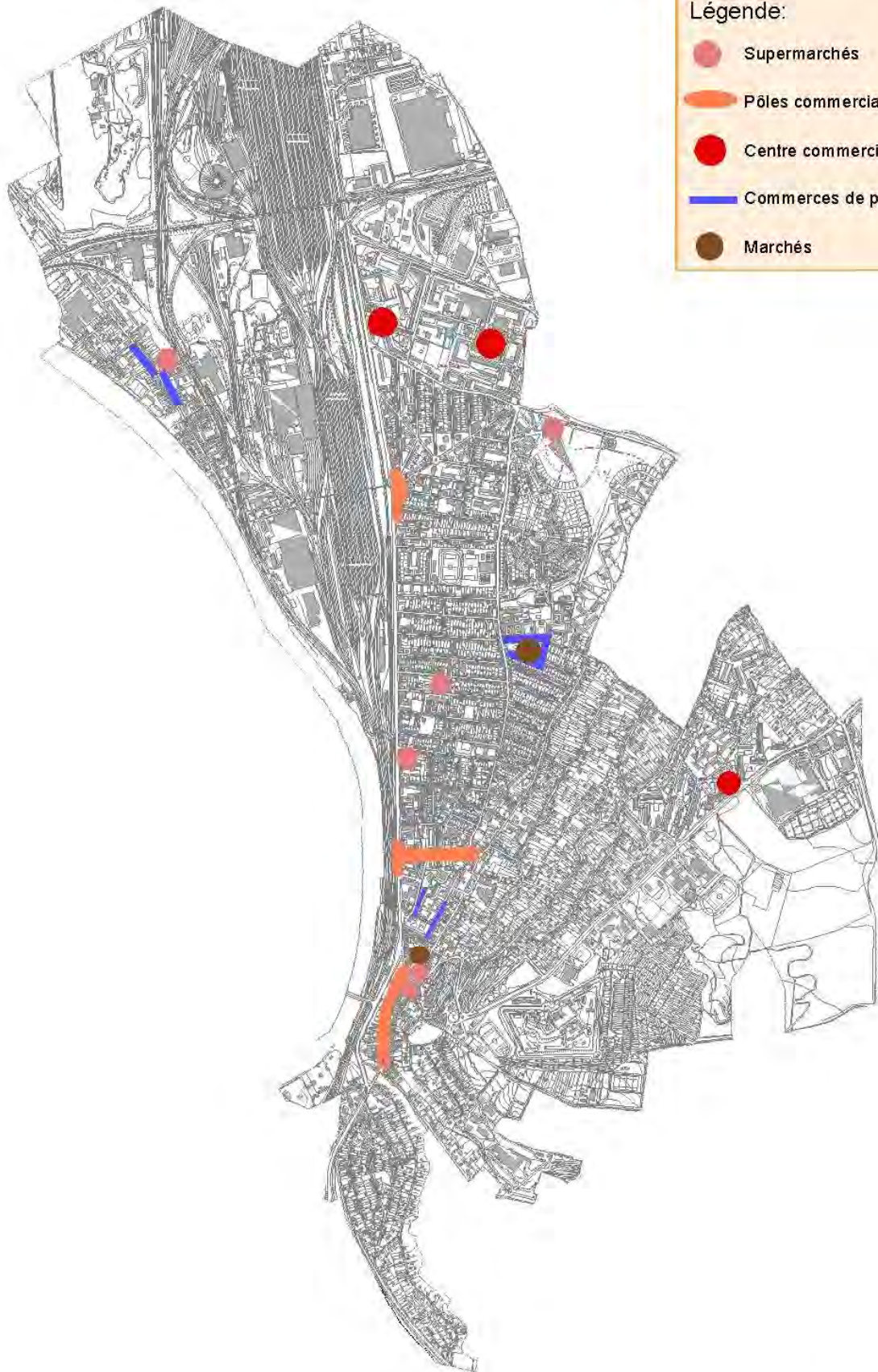
- L'amélioration de l'environnement urbain et du stationnement,
- La réalisation de travaux sur le bâti commercial,
- Les opérations de communication,
- Les opérations d'animation.

Ces domaines seront traités différemment selon les besoins des quartiers et des centres commerciaux concernés.

❖ **La grande distribution**

La commune accueille trois grandes surfaces :

⁴ Fond d'Intervention pour la Sauvegarde de l'Artisanat et du Commerce



Légende:

- Supermarchés
- Pôles commerciaux
- Centres commerciaux
- Commerces de proximité
- Marchés

Intermarché situé dans le secteur Berthelot
deux supermarché *LIDL* :

- au nord, le long du parc de la Saussaie-Pidoux à la limite avec Valenton,
- sur la RN6, dans le secteur Berthelot.

Il y a également quelques moyennes surfaces :

Penny Market dans le quartier de Villeneuve-Triage
Franprix et ED dans le centre ville.

❖ **Les centres commerciaux de proximité**

La commune compte trois centres commerciaux de proximité :

- Centre commercial des Graviers dans le secteur Nord
- Centre commercial Henri Sellier dans le secteur Nord, à proximité de la RN6
- Centre commercial du Bois Matar dans le secteur du Plateau

Outre leur rôle en termes d'offres d'emplois, les commerces sont générateurs de dynamisme et de vie au sein des quartiers. A ce titre, la municipalité s'engage dans une politique de restructuration commerciale et de réhabilitation des locaux commerciaux afin de relancer cette dynamique.

❖ **Les commerces et l'artisanat**

Les pôles commerciaux :

On peut distinguer quatre pôles commerciaux au sein de la commune :

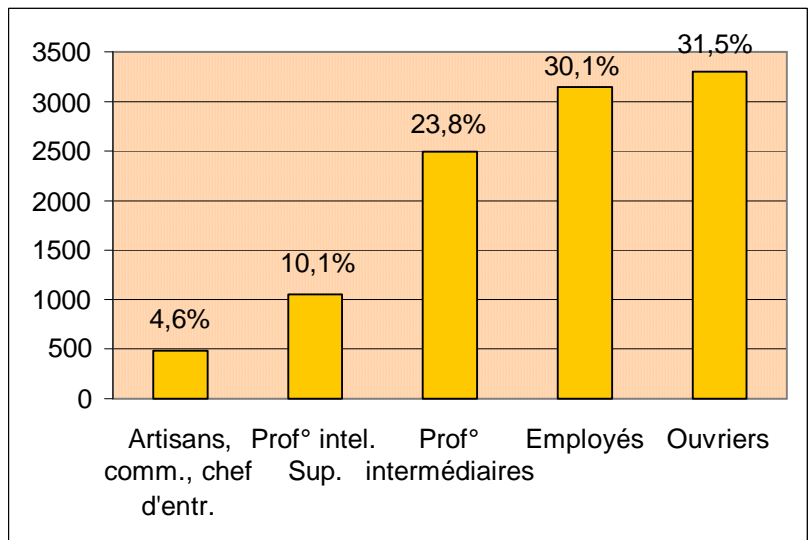
- Le Centre ancien qui accueille 140 commerces,
- L'avenue Carnot, perpendiculaire à la RN6, regroupe une trentaine de commerces,
- La place Hector Berlioz dans le secteur Marc Seguin, au niveau de la passerelle,
- La zone de Villeneuve Triage possède une vingtaine de commerces implantés le long de l'avenue de Choisy.

d/ Les emplois

Emplois pourvus sur le territoire communal

La majorité des emplois offerts sur la commune sont des postes d'ouvriers et d'employés.

Les emplois de cadres et professions intellectuelles supérieures représentent 10,1% des postes.

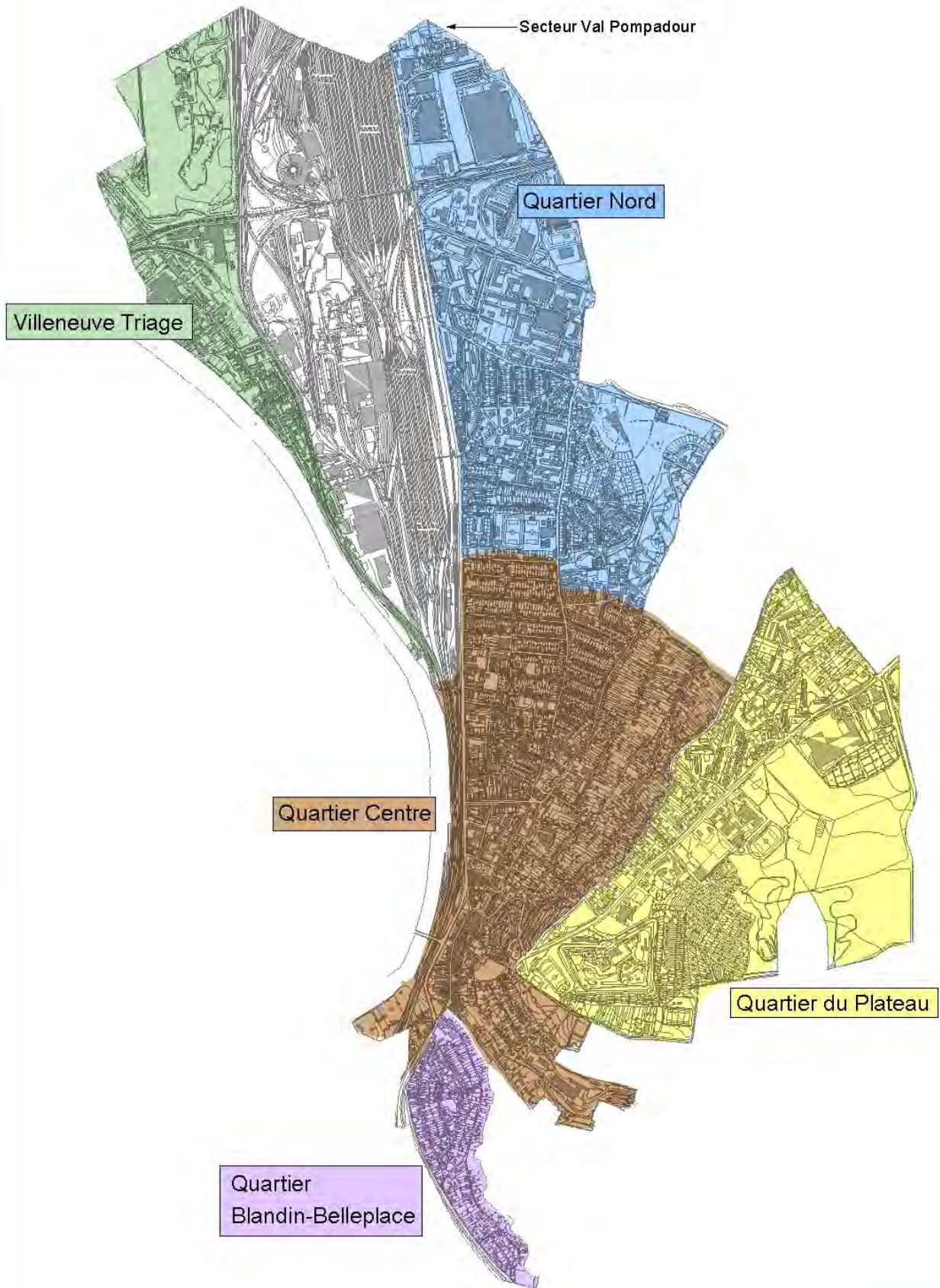


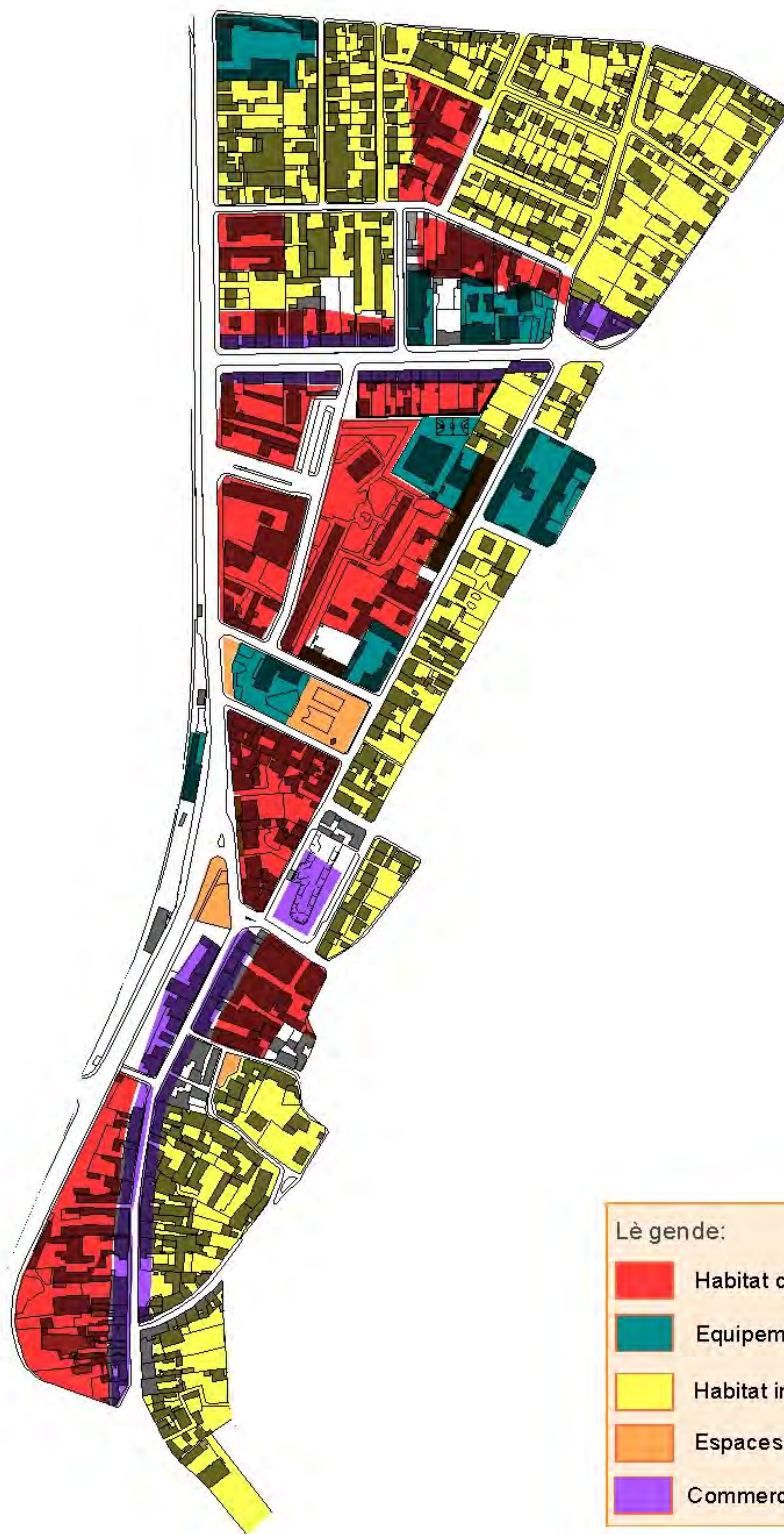
III – ANALYSE URBAINE DES QUARTIERS

Le territoire de Villeneuve-Saint-Georges peut être divisé en cinq quartiers principaux (voir carte ci-jointe) :

- Le quartier Centre
- Le quartier Nord
- Le quartier du Plateau
- Le quartier de Villeneuve Triage
- Le quartier Blandin Belleplace

Dans l'analyse qui suit, afin de permettre une plus grande précision dans l'étude urbaine, les plus grands quartiers, c'est-à-dire le Centre et le quartier Nord, sont divisés en secteurs qui présentent des caractéristiques urbaines similaires.





A - Le Centre

1 – Secteur Centre ancien

a/ Les formes urbaines

Le Centre ancien est composé de deux sous-secteurs bien distincts :

- Le Centre historique au sud qui s'est constitué au cours des cinq ou six derniers siècles, particulièrement pendant la période classique.
- Le secteur plus récent au nord qui est composé d'immeubles construits en majorité à la fin du XIX^{ème} siècle et au début du XX^{ème}.

Le Centre historique est bien délimité dans l'espace par l'avenue des Fusillés au nord, les coteaux à l'est, l'embouchure de l'Yerres au sud et la Seine à l'ouest.

La rue de Paris, ancienne voie royale qui traverse le secteur, constitue la colonne vertébrale de l'urbanisation de la ville. Elle accueille de nombreux commerces assez diversifiés dont certains sont fermés ou nécessitent une rénovation. Les bâtiments sont majoritairement anciens, certains présentent un réel intérêt architectural, mais demanderaient à être rénovés.



Cette rue dispose d'un accès vers le fleuve par la rue du port.

Les berges de Seine servent de parking.

A l'est, les petites rues adjacentes qui mènent vers l'Eglise Saint Georges sont très agréables et confèrent un caractère pittoresque au secteur par leur étroitesse et leur topographie.

Le parcellaire peu lisible et le bâti enchevêtré, organisé autour de ruelles escarpées, attestent du caractère ancien du secteur.



*La rue Victor Duruy
qui monte vers l'Eglise Saint-Georges*

Le Centre historique souffre de la proximité du pont de Villeneuve-le-Roi qui traverse les voies ferrées et la Seine. La présence de ce pont engendre un afflux de véhicules que les voies, par leur gabarit et leur convergence, ne parviennent pas à absorber. Dans ce contexte, le Centre enclavé physiquement par la RN6 en surplomb, a des difficultés à jouer son rôle : identité marquée, lieu de rencontre, de promenade, fonction commerciale...



L'avenue Carnot (ci-contre) est l'axe majeur du centre récent. Large et très commerçante, avec des immeubles datant de la fin du XIX^{ème} et du début du XX^{ème} siècle, elle bénéficie d'un front de rue intéressant.

L'avenue Carnot n'est pas reliée de manière très lisible avec l'Hôtel de Ville pourtant proche. En effet, la rue Henri Leduc qui fait le lien entre ces deux éléments comporte une opération de logements sous forme de barres avec des commerces en rez-

de-chaussée qui bouchent la vue sur le bâtiment de l'Hôtel de Ville et surtout le bâtiment de la poste, très imposant, qui représente également une rupture visuelle avec le secteur de la Mairie.

L'Hôtel de Ville, d'un intérêt architectural certain, est installé à l'emplacement des petites écuries du roi dans une annexe des appartements du roi Louis XVI. Il dispose d'un petit espace face à la gare, et d'un espace planté plus vaste à l'arrière, dont une partie sert de parking et l'autre est aménagée en aire de jeux pour enfants.

La place Pierre Sénard sur laquelle donne la gare du RER D est le lien physique entre les deux parties du Centre-ville.

b/ Les équipements

Le centre récent regroupe les principaux services publics (Hôtel de Ville, centre de santé, PMI, bains-douches, poste, Sécurité Sociale, ANPE, Centre Culturel, Théâtre).

Il accueille également le marché couvert de la ville.



Le théâtre municipal (ici à gauche) se trouve situé dans un petit passage.

La clinique du docteur Boyer se situe dans le Centre ancien, en face du parc de la Chevrette.

La résidence des Vignes se situe en limite du Centre-ville

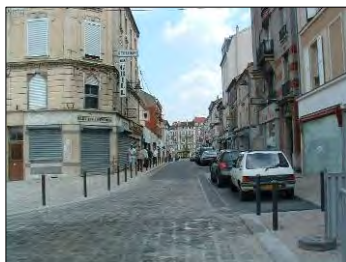
c/ La desserte

Le secteur est très bien desservi par les transports en commun : gare RER D et nombreuses lignes de bus qui y convergent.

En terme de desserte routière, le centre ville est également le lieu de passage ou le point de départ d'un important réseau de voies : RN6, RD32, RD29, RD136, RD38. Cette situation pose de nombreux problèmes de circulation, particulièrement aux heures de pointe.

d/ Les espaces publics

❖ La rue de Paris :



Élément majeur du Centre historique et épine dorsale de l'urbanisation de la commune, elle a fait l'objet d'une restructuration de grande ampleur par la Ville afin de retrouver son statut d'espace public et de pôle d'attraction commercial.

La place du Port : un nouvel espace public qui donne sur la rue de Paris



❖ Le square de la mairie :

Aménagé en aire de jeux pour les enfants, cet espace constitue un élément de « respiration » au milieu du tissu urbain dense du Centre-ville.

Il est très fréquenté par les mères de familles et les personnes âgées qui aiment s'y asseoir à l'ombre des marronniers.



❖ La place de la mairie :

Relativement petite, sa situation, face à la gare RER, et ses aménagements (bancs, arrêts de bus) en font un véritable lieu de vie.

❖ L'avenue Carnot :

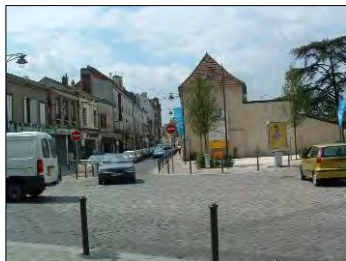
Très commerçante, avec des trottoirs assez larges, elle attire de nombreux promeneurs.

❖ La place Pierre Sénard

Lieu central qui fait le lien entre le centre ancien et le centre récent, elle a eu pendant longtemps une fonction de carrefour routier.

Les nouveaux aménagements permettront une ré-appropriation de l'espace par les piétons.

La place située devant le marché (ici à droite), se trouve un peu au-dessus de la place Pierre Sénard et renforce le rôle de trait d'union de cet espace.



❖ La place Solférino :

Situé au cœur du Centre ancien, entre l'Église Saint-Georges et la rue de Paris il s'agit d'un espace agréable, bordé de maisons anciennes et agrémenté de bancs.



e/ Les espaces verts



Le Centre-ville bénéficie de la proximité du parc de Beauregard (à droite) et du parc de la Chevette (à gauche), qui se situent sur le coteau.



f/ Les tendances démographiques

Le Centre-ville regroupe 2708 habitants soit 9,5 % de la population communale.

- Une part importante de plus de 75 ans (10,06% contre 5,9 %)
- Une sur-représentation des ménages d'une seule personne (44 % contre 30 %), au détriment des ménages de 3 personnes et plus,
- Une structure de la population active proche de celle de la commune,
- Un taux de chômage plus élevé que celui de la commune (16 % contre 13,65 %).

g/ Le parc de logements

- Le taux de vacance le plus élevé de la commune (26,6 %),
- 80% des logements construits avant 1948 (dont 49 % avant 1915),
- Une grande majorité de logements collectifs (83 %),
- Une part importante de locataires privés (54,5 % contre 20,29),
- 3,6% des logements dépourvus de plusieurs éléments de confort,
- Une sur-représentation des logements de 2 pièces (40,5 % contre 20,6 %)

h/ Le commerce

Le Centre ancien accueille le marché couvert de la commune. Il possède deux zones commerçantes : La rue de Paris au cœur du Centre ancien, et le centre récent, compris entre l'avenue des Fusillés au sud, et la rue Emile Zola au nord. Ces deux secteurs ne présentent pas les mêmes caractéristiques en matière de commerce.

❖ La rue de Paris

La rue de Paris est une voie à vocation très commerçante où les boutiques se pressent les unes à côté des autres, à deux et parfois à trois par immeuble.

On compte une centaine de commerces le long de la rue de Paris dont certains sont fermés. En effet, si la fonction commerciale de la rue reste importante, elle l'est moins qu'autrefois quand la rue de Paris attirait une clientèle venant de l'ensemble des communes environnantes.

Aux enseignes moyen et haut de gamme se sont ajoutés des commerces de moindre qualité pour lesquels on constate un taux important de rotation.

Cette évolution trouve son origine dans la forte dégradation du bâti, facteur lui-même lié à la paupérisation de la population de cette rue.

Pour rénover l'environnement rue de Paris et dans le Centre ancien, pour redynamiser son activité commerciale, la Ville a mis en œuvre une opération de grande ampleur d'aménagement et de requalification des espaces publics.

Pour y favoriser la réhabilitation des immeubles et améliorer le confort des logements, elle a mis en œuvre successivement trois OPAH (Opération programmée d'amélioration de l'habitat), qui permettent aussi désormais la réhabilitation des locaux commerciaux.

L'approche commerciale est complémentaire des projets de la ville concernant l'habitat et les espaces publics de ce secteur. Pour redynamiser un lieu de vie et de consommation il est nécessaire, en effet, d'associer aux restructurations urbaines des opérations de valorisation du tissu commercial : rénovation des vitrines, opération de communication et d'animation.

❖ **Le centre récent :**

Ce secteur a un rôle stratégique et commercial important pour la ville. Situé à proximité de la gare RER D, il accueille l'essentiel des services administratifs de la commune, le marché couvert et de nombreux commerces.

On dénombre en effet plus d'une centaine de locaux commerciaux.

Le marché central :

Situé à l'angle de la rue Henri Janin et de l'avenue des Fusillés, il est ouvert les mercredis et samedis matin.

Il a été reconstruit en 1992. Le nouveau marché, qui a remplacé une vieille halle devenue très vétuste et dégradée, offre toutes les normes d'hygiène, de sécurité et de confort.

Synthèse

Atouts	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> - Très bonne desserte en transports en commun - Proximité d'espaces verts de qualité 	<ul style="list-style-type: none"> - Secteur coupé de la Seine - Problème de salubrité de certains logements du centre ancien - Commerces de la rue de Paris à redynamiser - Forte présence de la voiture (stationnement et circulation)

Légende :

-  Habitat individuel
-  Equipements
-  Espaces verts



2 – Secteur du Coteau

a/ Les formes urbaines

Il s'agit d'un secteur d'habitations essentiellement pavillonnaires soumis à des contraintes topographiques fortes.

Les constructions sont de formes et de qualité inégales :



Dans la partie basse et autour du parc de Beuregard les maisons, souvent en meulière, sont de bonne taille et présentent un caractère assez homogène. Dans les parties les plus exposées au bruit des avions, c'est-à-dire à flanc de coteau et sur la partie haute, les constructions sont plus petites et plutôt hétérogènes.



L'organisation du parcellaire en lanière sur le coteau est le témoin du passé viticole de la commune.

On remarque ainsi les terrains en longueur qui s'étendent à l'arrière des constructions.



b/ Les équipements

Ce secteur accueille trois établissements de santé : le Centre Hospitalier Intercommunal, la Résidence des Vignes et une polyclinique.



Il possède également deux équipements culturels importants : une bibliothèque et le conservatoire municipal de musique, de danse et d'art dramatique situé au sud, dans le château de Bellevue (ci-contre).

En revanche les établissements scolaires se limitent à l'Ecole maternelle Paul Vaillant-Couturier, située à proximité de l'Eglise Saint-Georges. Les enfants du secteur se répartissent donc entre cette Ecole et les groupes scolaires des secteurs voisins.

De plus, le secteur du Coteau étant très étendu, les habitations ne sont pas toutes à proximité des structures administratives du centre ville. A cela s'ajoutent des contraintes topographiques assez fortes qui peuvent rendre les trajets piétons difficiles.

Enfin, l'Eglise Saint-Georges et le Château de Beuregard, principaux témoins du passé, se trouvent sur ce secteur.

c/ La desserte

Le secteur est bordé par la RD29 au nord-ouest et la RD32 au sud-ouest. Il est traversé par l'avenue des Fusillés qui rejoint la RD 136 sur le plateau. Ces axes sont desservis par des lignes de bus qui permettent de rejoindre le centre ville et la gare de RER, mais aussi Créteil, Crosne ou Valenton.

Le cœur du secteur est desservi par un réseau de voies communales parfois très escarpées sur lequel ne circule aucune ligne de bus.

d/ Les espaces publics

Le secteur ne possède pas de place ou de lieu de rencontre particulier, mais l'espace public se caractérise par la présence d'un réseau de sentiers piétons hérités du passé viticole du coteau. S'ils ne sont pas toujours en bon état, ils constituent néanmoins des cheminements agréables et indispensables à la desserte du secteur, qui pourraient être mis en valeur dans le cadre du développement du réseau de circulations douces.



e/ Les espaces verts

❖ Le parc de Beaugard



C'est un espace vert majeur dans le fonctionnement de la commune dans la mesure où par sa situation et son organisation, il constitue un trait d'union entre le Centre-ville et le Plateau.



❖ Le parc de la Chevrette :

Il se situe dans le prolongement du parc de Beaugard et améliore ainsi l'intégration de cet espace à la ville.

f/ Les tendances démographiques

Le secteur du Coteau regroupe 2820 habitants, soit 9,95 % de la population.

- La population du Coteau est globalement plus âgée que celle de la commune (46,5 % de plus de 40 ans contre 39,6 %).
- 18,8 % des ménages d'une personne, contre 29,7% à Villeneuve et une part plus importante de ménages de 2 à 5 personnes.
- Une part plus importante d'artisans/commerçants/chefs d'entreprises, de cadres supérieurs et de professions intermédiaires (38,7% contre 27,8%).
- 11,6 % de chômeurs contre 13,6%.

g/ Le parc de logements

- 9,4% de logements vacants (10,26% dans l'ensemble de la commune).
- 67,3% de maisons individuelles contre 27,47%.
- Une très grande part de propriétaires (73,9% contre 35,3%).
- 67,6% des logements construits avant 1949 contre 41,9%.
- 32,7% de logements de 5 pièces et plus (14,2% dans l'ensemble de la commune).
- Un niveau de confort des résidences principales équivalent à celui de la commune (87,8% tout confort).

h/ Le commerce

Les commerces se situent aux franges du secteur, c'est-à-dire le long de la rue Gambetta, en limite du secteur du Plateau à l'est, et le long de l'avenue de Valenton en limite du secteur Berthelot à l'ouest.

Synthèse

Atouts	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> - Une grande partie du bâti de bonne qualité, - Caractère verdoyant, - Présence d'espaces verts importants, - Cheminements piétons agréables. 	<ul style="list-style-type: none"> - Une partie du secteur subit les nuisances sonores du trafic aérien, - Présence de constructions illicites et de caravanes sur la partie haute, - Certaines habitations situées à distance des commerces et des équipements, - Faible desserte par les transports en commun.

Légende:

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Equipements
- Commerces
- Espaces ouverts au public



3 - Secteur Berthelot / HBM

a/ Les formes urbaines



Le secteur se compose de petites maisons individuelles, parfois en pierre de meulière (lotissement PLM ici à droite), et de quelques immeubles de rapport. Ces derniers se situent surtout le long de la rue Emile Zola et de la RN6.



Il accueille également les HBM Anatole France au nord dont la construction date des années 1930.



b/ Les équipements

Situé géographiquement au centre du territoire communal, ce secteur bénéficie de la proximité des divers équipements du Centre-ville.

c/ La desserte

Desserte routière :

Le secteur est longé par la RN6 à l'ouest. La rue Francis Martin qui le traverse constitue un axe de liaison important avec le centre ville au sud, et le secteur nord.

Desserte en transports en commun :

Deux lignes de la STRAV desservent le secteur :

A-B Brunoy-Yerres / Créteil l'Echat qui passe sur la RN6 : bonne fréquence en heure de pointe mais faible en heure creuse.

J1-J2 RER de Boissy / Villeneuve RER qui emprunte la rue Francis Martin : bonne fréquence globale.

K - Créteil l'Echat/ Villeneuve RER, qui passe par l'avenue de Valenton : bonne fréquence globale.

Le sud du quartier n'est pas très éloigné de la gare RER de Villeneuve-Saint-Georges.

d/ Les espaces publics

❖ La place Henri Barbusse

Elle se situe au pied des immeubles HBM. Grâce à la présence de commerces en pied d'immeuble et au marché bi-hebdomadaire, elle constitue un lieu de vie essentiel pour le secteur.

Le square de la place Jules Vallès (ci-contre) agrément cet espace.



❖ **La place Jean Jaurès**

Située au cœur du secteur, cette place est aménagée en aire de jeux et accueille un plateau sportif. Située à côté du groupe scolaire Berthelot elle est très fréquentée par les enfants du secteur.



e/ Les tendances démographiques

Le secteur Berthelot regroupe 3300 habitants, c'est-à-dire 11,7 % de la population de Villeneuve-Saint-Georges.

- Une part importante de personnes âgées de 60 ans et plus (22,9 % contre 15,3 %),
- Une part plus importante de ménages d'une seule personne (34,3 % contre 29,7%),
- Une structure de la population active comparable à celle de la commune,
- Un taux de chômage plus faible que dans l'ensemble de la commune (11,5% contre 13,6%).

f/ Le parc de logements

- Un taux de vacances des logements élevé (15,7 %),
- Une forte part de maisons individuelles (47,1 % contre 27,4 %),
- Une part importante de propriétaires (61,7 % contre 35,3 %),
- Une grande majorité des logements construits entre 1915 et 1949 (58,5 %)
- Des résidences principales légèrement moins confortables que dans l'ensemble de la commune (82,8 % tout confort contre 88,13 %).

g/ Le commerce

Le secteur possède des commerces en pied d'immeuble, essentiellement dans le secteur des HBM et le long de la RN6.

Par ailleurs, le secteur accueille un marché de plein air les mardis et vendredis matins. Il s'étend le long des rues de Courteline et Marcel Sembat rendues piétonnes à cette occasion, ainsi que sur le square Henri Barbusse.

Bien que ce marché n'ait pas un taux d'occupation des emplacements très élevé, sa fréquentation est stable et il joue un rôle important en termes d'animation du secteur.

Enfin, le secteur Berthelot accueille un supermarché (*Intermarché*) rue de l'Orme Sainte Marie.

Synthèse

Atouts	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> - Proximité du Centre-ville, - Des espace publics bien aménagés, - Une structure commerciale variée. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nuisances sonores du trafic aérien, - Taux élevé de vacance de logements.

Légende :

-  Habitat individuel
-  Espaces publics
-  Activité s



B – Belleplace-Blandin

a/ Les formes urbaines

Le tissu urbain du quartier Belleplace-Blandin se caractérise par la présence de maisons individuelles de tailles et de niveaux d'entretien très divers.

❖ Les pavillons de bonne taille et de bonne qualité.

Ils se situent essentiellement au centre du quartier, c'est-à-dire le long de la rue de Belleplace, de la rue du Château et sur le côté est de la rue du chemin de fer.

L'entretien des maisons et l'aménagement des espaces extérieurs confèrent un caractère agréable à cette partie du quartier.



La rue du Château (à droite) présente un parcellaire et une organisation du bâti réguliers et lisibles.



❖ Les pavillons plus petits,



Situés le long de la rue du Blandin, sur la partie ouest de la rue des Pêcheurs et le long de la voie de chemin de fer (ici à gauche), leur niveau d'entretien est parfois faible et les matériaux utilisés de qualité médiocre.

L'organisation des bâtiments manque souvent de lisibilité en raison de la présence de dépendances peu esthétiques (hangars, vérandas, abris pour voiture...).



❖ Les constructions en mauvais état,



Il s'agit d'habitations précaires et de caravanes, localisées pour l'essentiel le long de l'Yerres, en zone rouge hachuré orange du PPR⁵, c'est-à-dire en zone dite de *grand écoulement*.

Quelques caravanes sont également présentes sur des parcelles situées au centre du quartier.



Sur les bords de l'Yerres (ici à gauche), les grandes parcelles aux contours flous accueillant des petites constructions, donnent lieu à l'installation de caravanes et à une occupation inadaptée du sol.



b/ Les équipements

Les enfants sont scolarisés dans les écoles du Centre-ville : Paul Vaillant-Couturier pour la maternelle et Jules Ferry pour le primaire. Etant donné l'éloignement du quartier par rapport aux infrastructures scolaires, la municipalité a mis en place un ramassage scolaire le matin et le soir.

Le square de la Mare (ci-contre) joue un rôle important pour la vie du quartier, il est beaucoup utilisé par les jeunes et par les adultes qui y jouent aux boules.



c/La desserte

La RN6 est le passage obligé pour accéder au quartier, élément de liaison, elle constitue également un élément de rupture qui coupe le quartier dans sa partie nord. Ce phénomène est accentué par la sur-élévation de la voie à cet endroit.

Le quartier est desservi par un réseau de voies communales de faible gabarit, ce qui rend difficile l'accès au quartier et la circulation dans certaines voies.

Aucune ligne de bus ne passe dans le quartier.

⁵ Plan de Prévention des Risques d'Inondations

d/ Les espaces publics



Il existe un square au cœur du quartier. Il relie la rue de Belleplace à la rue du Château. Cet espace très fréquenté semble essentiel à la vie du quartier.

Son aménagement pourrait être renforcé (bancs, jeux...).

Le square Lucien Demouge :



Cet espace public permet un accès à l'Yerres. Cet aspect positif est toutefois atténué par le manque d'aménagement de cet espace.



e / Les tendances démographiques

Le quartier Blandin-Belleplace compte 1320 habitants soit 4,5 % de la population villeneuvoise

- Une part importante de moins de 19 ans (37,3 % contre 28,9 % à Villeneuve-Saint-Georges),
- Des ménages plus grands que dans l'ensemble de la commune : 63 % de ménages de 4 personnes et plus contre 26,34,
- Une part importante d'artisans – commerçant - chefs d'entreprises (7% contre 4%),
- Un taux de chômage légèrement plus élevé que dans l'ensemble de la commune (14,5 contre 13,6 %).

f/ Le parc de logements

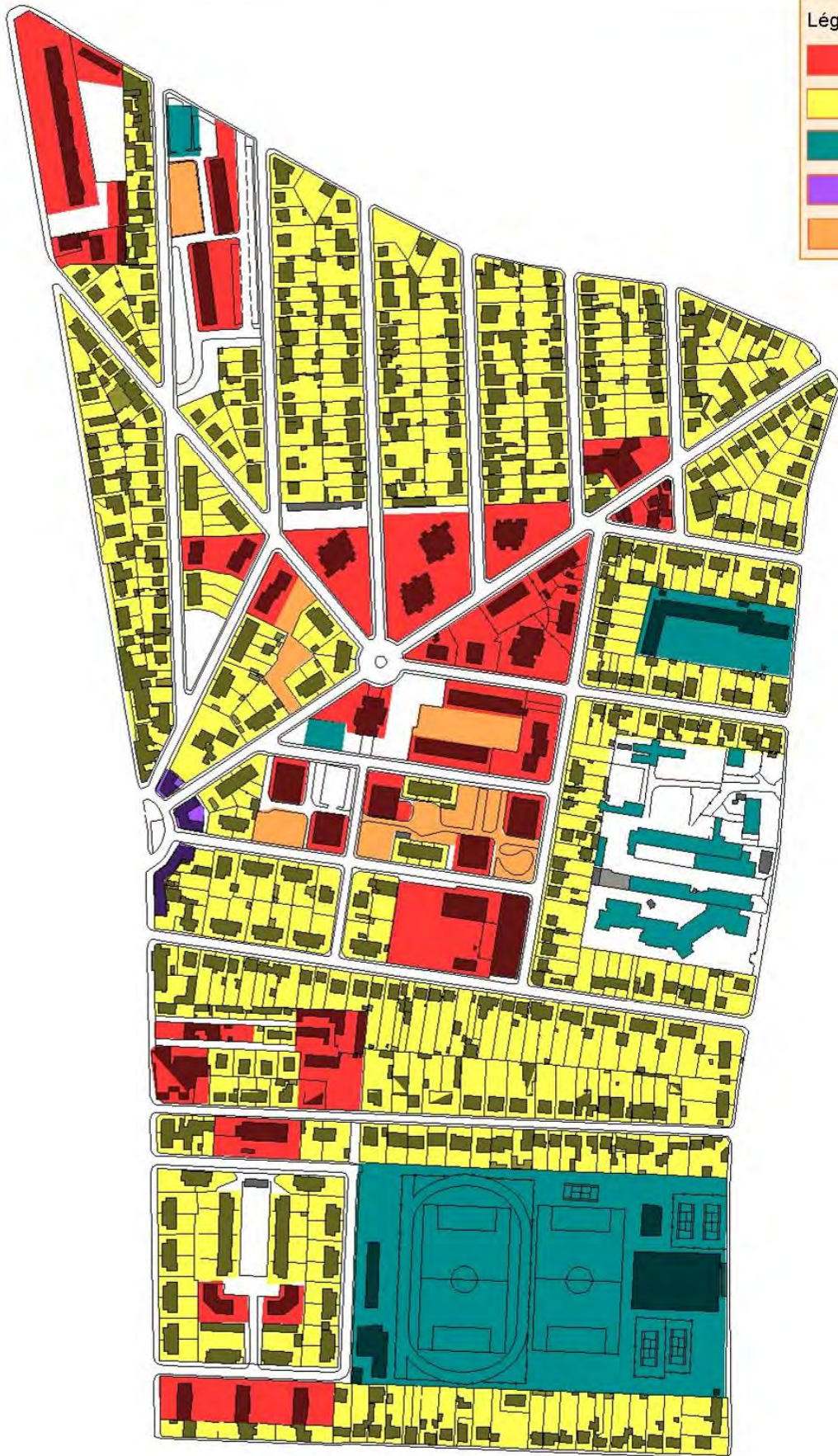
- Une sur-représentation des maisons individuelles (84,7 %),
- Une majorité de logements construits entre 1915 et 1948,
- Une grande majorité de propriétaires (87 %),
- Une part importante de grands logements (35,1 % de 5 pièces et plus contre 14,20 %)
- Des logements moins confortables que dans l'ensemble de la commune (76,4 % tout confort contre 88,13 %).

g/ Le commerce

Le quartier ne possède pas de commerces.

Synthèse

Atouts	Handicaps
<ul style="list-style-type: none">- Maisons de bonne qualité au centre du quartier- Les berges de l'Yerres- Quartier à l'environnement agréable	<ul style="list-style-type: none">- Une partie du quartier classée en zone rouge hachurée orange du PPRi- Présence de constructions illicites et de caravanes- Isolement par rapport aux commerces et aux équipements- Pas de desserte par les transports en commun, sauf un ramassage scolaire assuré par la Commune



Légende :

- Habitat collectif
- Habitat individuel
- Equipements
- Commerces
- Espaces ouverts au public



C - Le quartier Nord

1 – Secteur Marc Seguin :

a/ Les formes urbaines

Le secteur est essentiellement constitué de pavillons et de petits ensembles de logements collectifs sociaux (RdC+3 à RdC+6).

❖ Les maisons de formes homogènes :

Les pavillons de la société HLM La Sablière :



Il s'agit de maisons mitoyennes en pierre de meulière avec chien assis qui ont été réalisées dans les années 60. Elles se situent essentiellement entre le stade Gérard Roussel et la RN6, et à proximité de la place Hector Berlioz



Les maisons plus récentes en crépis construites dans les années 80 :



Ces maisons en bandes se situent au centre du secteur, à proximité des immeubles collectifs de la place Mansard.



❖ Les maisons de forme hétérogène



D'architecture variée et plutôt modeste, elles se trouvent essentiellement au nord du secteur, le long des rues Branly, Franklin, Charcot, Boucher et Lavoisier.



❖ Les collectifs



Situés essentiellement au centre du secteur, il s'agit de petits immeubles de forme carrée ou allongée de faible hauteur, construits dans les années 60. La grande majorité des collectifs du secteur appartiennent à la société HLM La Sablière.



Grâce à l'aménagement soigné des pieds d'immeubles (plantations, mobilier urbain et jeux pour enfants) les collectifs s'intègrent très bien au tissu urbain du secteur.



Le secteur Marc Seguin bénéficie d'une réelle mixité urbaine.

b/ Les équipements



En dehors d'un groupe scolaire, ce secteur accueille assez peu d'équipements, mais se trouve à proximité des secteurs Nord et Val-Saint-Georges qui comporte plusieurs équipements publics.

Ci-contre le plateau sportif de proximité.

Notons tout de même la présence du stade Gérard Roussel, ou stade SNCF, dont l'emprise très importante constitue une enclave entre le secteur et le sud de la commune.

c/ La desserte

La desserte routière :

Le secteur est longé par la RN6 à l'ouest et par l'avenue Anatole France à l'est.

Desserte en transports en commun :

Deux lignes de la STRAV desservent le secteur :

A-B Brunoy-Yerres / Créteil l'Echat qui passe sur la RN6 : bonne fréquence en heure de pointe mais faible en heure creuse.

J1-J2 RER de Boissy / Villeneuve RER qui emprunte la rue Francis Martin : bonne fréquence globale.

d/ Les espaces publics

❖ La place Hector Berlioz et la Passerelle :

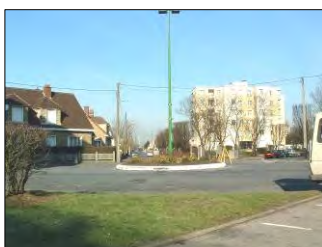
Cette place en demi-cercle est le point de départ de la passerelle piétonne qui permet de franchir les emprises SNCF pour rejoindre la zone d'activités, la gare de RER et le quartier de Triage. Il s'agit en fait d'une double passerelle. Une première passerelle enjambe la RN6, puis une seconde passe par-dessus les voies SNCF. Grâce à cette liaison est-ouest, le secteur Marc Seguin se trouve plus proche de la gare RER Triage que de celle du centre-ville.



Cependant, l'utilisation de cette passerelle oblige à parcourir 400 mètres au-dessus du faisceau important de voies ferrées dans un environnement peu agréable.

La place Hector Berlioz par sa fonction commerciale est un lieu de vie important pour le secteur.

❖ La place Mansard



Cet espace ne bénéficie pas d'aménagement particulier, mais sa situation centrale et le traitement planté des pieds d'immeubles, en font un lieu agréable et un point de repère urbain.

❖ Les jeux pour enfants

Plusieurs pieds d'immeubles sont aménagés avec des bancs et des jeux pour enfants. Ils constituent des lieux de détente et de rencontre importants pour la vie du secteur.



e/ Les tendances démographiques

Le secteur Marc Seguin compte 3208 habitants ce qui représente 11,4 % de la population villeneuvoise.

- Une structure par âge de la population semblable à celle de la commune,
- Une structure de la population active marquée par une très forte proportion de professions intermédiaires (25,8 % contre 17,9 %).
- Un taux de chômage plus faible que dans l'ensemble de la commune (10,5 % contre 13,6%).

f/ Le parc de logements

- 60 logements vacants soit un taux de vacance de 4,8 % contre 10,3 % pour l'ensemble de la commune,
- Une part de logements collectifs majoritaire, mais inférieure à celle de Villeneuve-Saint-Georges (56,8 % contre 70,8 %),
- Une part plus importante de locataires de logements sociaux (50,3 % contre 39,25 %),
- Une part plus importante de logements construits entre 1968 et 1981 (36,3 % contre 15,2% à Villeneuve-Saint-Georges)
- Des logements plus grands que dans l'ensemble de la commune : 47,6 % de logements de 4 pièces et plus contre 39,8 %),
- Des résidences principales plus confortables (96,2 % tout confort contre 88,3 %).

g/ Le commerce

Le secteur fait partie des dix cibles d'intervention que la commune a identifiées dans le cadre de la procédure FISAC.

L'essentiel des commerces est regroupé autour de la place Hector Berlioz et le long de la RN6, au nord et au sud de cette place. Elle accueille une boulangerie, une boucherie, un fleuriste, une épicerie, une sandwicherie, une pharmacie, une laverie et un buraliste.

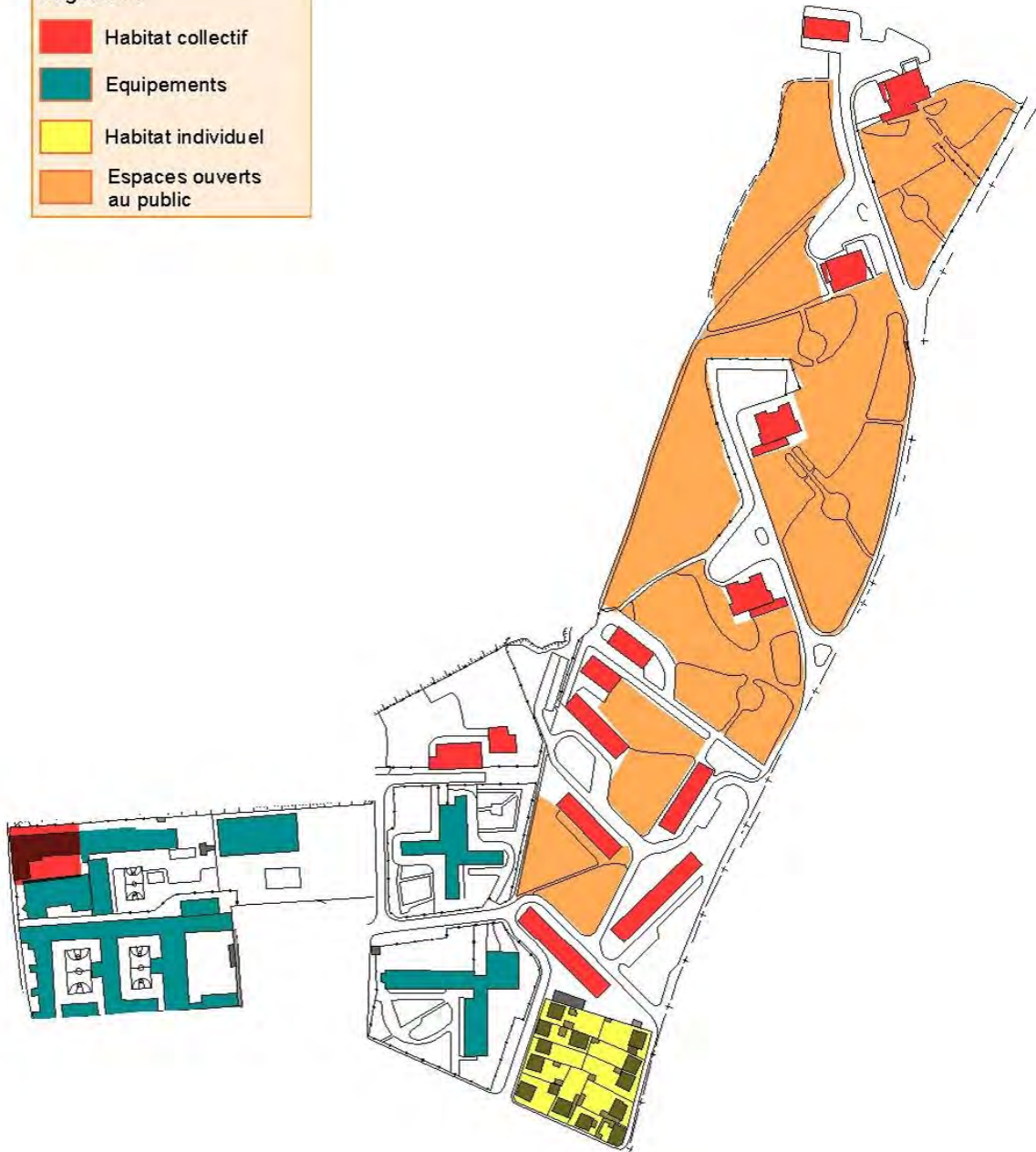
La zone de chalandise primaire est constituée de la population résidant dans les logements sociaux de la Sablière, soit plus de 600 ménages. Les commerces pourraient également bénéficier du flux automobile de la RN6, pour cela il conviendrait d'améliorer la signalétique commerciale ainsi que les possibilités de stationnement.

Synthèse

Atouts	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> - Mixité urbaine - Pieds d'immeubles aménagés - Bon niveau de confort des logements 	<ul style="list-style-type: none"> - Le pôle de commerce de proximité de la place Mansard comporte un manque de visibilité et de places de stationnement

Légende :

- Habitat collectif
- Equipements
- Habitat individuel
- Espaces ouverts au public



2 – Secteur Tours-Gabriel Peri

a/ Les formes urbaines

Le secteur regroupe deux sortes de collectifs d'architecture différente qui appartiennent à l'OPHLM de Villeneuve.

❖ - Les Tours

Construites dans les années 50, elles sont au nombre de quatre. D'une hauteur de 13 étages, leur implantation très espacée libère de grands espaces réservés au stationnement, enherbés ou aménagés en aire de jeux.



❖ - La cité Gabriel Péri



Réalisée dans les années 60 elle est composée de barres de faible hauteur (RdC+4). Les pieds d'immeubles sont plantés ce qui permet une meilleure intégration des parkings.

b/ Les équipements

En plus du groupe scolaire Anatole France, le secteur accueille un bureau de poste et se trouve à proximité de la Bibliothèque municipale René Fallet située dans le secteur du Val Saint-Georges. Il y a également une résidence pour personnes âgées, l'Accueil.

c/ La desserte

Desserte routière :

Le secteur est longé par l'avenue Anatole France à l'ouest et par l'avenue de Valenton à l'est (RD29).

Desserte en transports en commun :

Deux lignes de bus desservent le secteur :

J1-J2 - RER de Boissy / Villeneuve RER, qui emprunte l'avenue Anatole France : bonne fréquence globale.

K - Créteil l'Échat / Villeneuve RER, qui passe par l'avenue de Valenton : bonne fréquence globale.

d/ Les espaces publics



Des jeux pour enfants sont installés en bas des tours et constituent des lieux de vie et de rencontre importants pour le secteur.

Les abords des immeubles Gabriel Péri (ici à droite) sont plantés et sillonnés par des cheminements piétons agréables.



e/ Les espaces verts

Le secteur se situe à proximité des espaces verts de la Saussaie-Pidoux qui le bordent sur sa partie nord-ouest.

f/ Les tendances démographiques

Le secteur regroupe 1224 habitants, soit 4,3 % de la population de la commune.

- Une population plus âgée que dans l'ensemble de la commune (20,6 % de personnes âgées de 60 ans et plus contre 15,3 %),
- Une structure de la population active semblable à celle de la commune
- Un taux de chômage plus important que dans l'ensemble de la commune (22 % contre 13,6 %).

g/ Le parc de logements

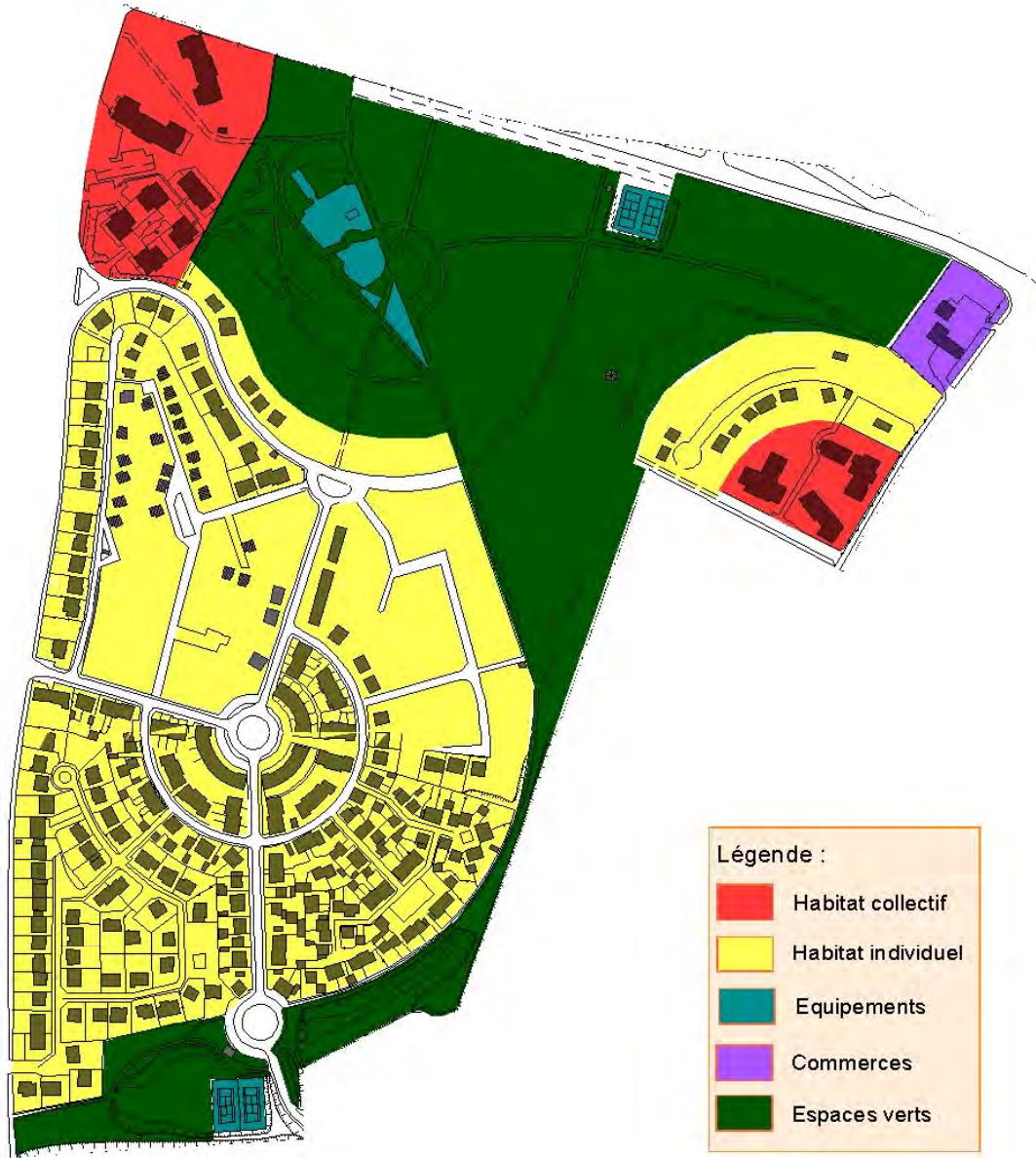
- Le taux de vacance le plus faible de la commune (3,13 %),
- Une part de logements collectifs largement majoritaire (87 % contre 72,5 %),
- Une grande majorité de locataires de logements sociaux (81,3 %),
- 82 % des logements construits entre 1949 et 1967,
- 13 % des résidences principales dépourvues de bain ou de douche.

h/ Le commerce

Le secteur accueille quelques commerces au bas des immeubles Gabriel Péri, mais il bénéficie surtout de la proximité des commerces et du marché bi-hebdomadaire au pied des HBM sur la place Henri Barbusse.

Synthèse

- Espaces publics bien traités
- Proximité du parc de la Saussaie-Pidoux
- Commerces de proximité et marché



3 - Secteur Val Saint-Georges

a/ Les formes urbaines

Ce secteur qui abrite 700 logements, est composé d'un grand secteur pavillonnaire, de logements collectifs privés au nord-ouest et de logements sociaux au nord-est, gérés par l'OPAC du Val-de-Marne et l'OPHLM.



Il s'agit du secteur le plus récent de la commune puisqu'il a été créé dans le cadre d'une ZAC à la fin des années 1980.

Par son architecture et l'organisation de ses voies, le secteur du Val Saint-Georges est assez proche de certains quartiers de villes nouvelles.

L'École Jean Zay et la Bibliothèque municipale René Fallet sont situées au nord du secteur.

Le Val Saint-Georges, appelé également La Saussaie-Pidoux, comporte 10,7 hectares d'espaces verts publics, qui sont en cours d'aménagement en Parc départemental par le Conseil général.



b/ Les équipements

Outre une école, le quartier possède une bibliothèque qui permet de desservir l'ensemble du quartier Nord, un centre de protection infantile et une salle polyvalente (Salle André Malraux)

c/ La desserte

Desserte routière :

Le secteur est longé par l'avenue Anatole France à l'ouest et par la RD 94 au nord.

Desserte en transports en commun :

Trois lignes de bus desservent le secteur :

J1-J2 - RER de Boissy / Villeneuve RER, qui emprunte l'avenue Anatole France : bonne fréquence globale.

K - Créteil l'Echat/ Villeneuve RER, qui passe par l'avenue de Valenton : bonne fréquence globale.

Une ligne passe également sur la RD94 en direction de Créteil Plaine Nord et de Crosne, mais sa faible fréquence (toutes les heures en heure de pointe uniquement) ne participe pas vraiment à la desserte du secteur.

d/ Les espaces verts

Le secteur s'organise autour des espaces verts publics de la Saussaie-Pidoux, qui sont en cours de transformation en Parc départemental par le Conseil général.

Il complétera ainsi la trame verte départementale allant de Créteil à Villeneuve-Saint-Georges.



e/ Les tendances démographiques

Le secteur du Val Saint-Georges regroupe 3260 habitants, c'est-à-dire 11 % de la population villeneuvoise.

- Une part plus importante de moins de 19 ans (39,1 % contre 29 %),
- Des ménages plus grands que dans l'ensemble de la commune,
- Une structure de la population active marquée par une part plus importante d'artisans – commerçants - chefs d'entreprise, de cadres supérieurs et de professions intermédiaires (39% contre 28 %)
- Un taux de chômage un peu plus élevé que dans l'ensemble de la commune (14,8% contre 13,6 %).

f/ Le parc de logements

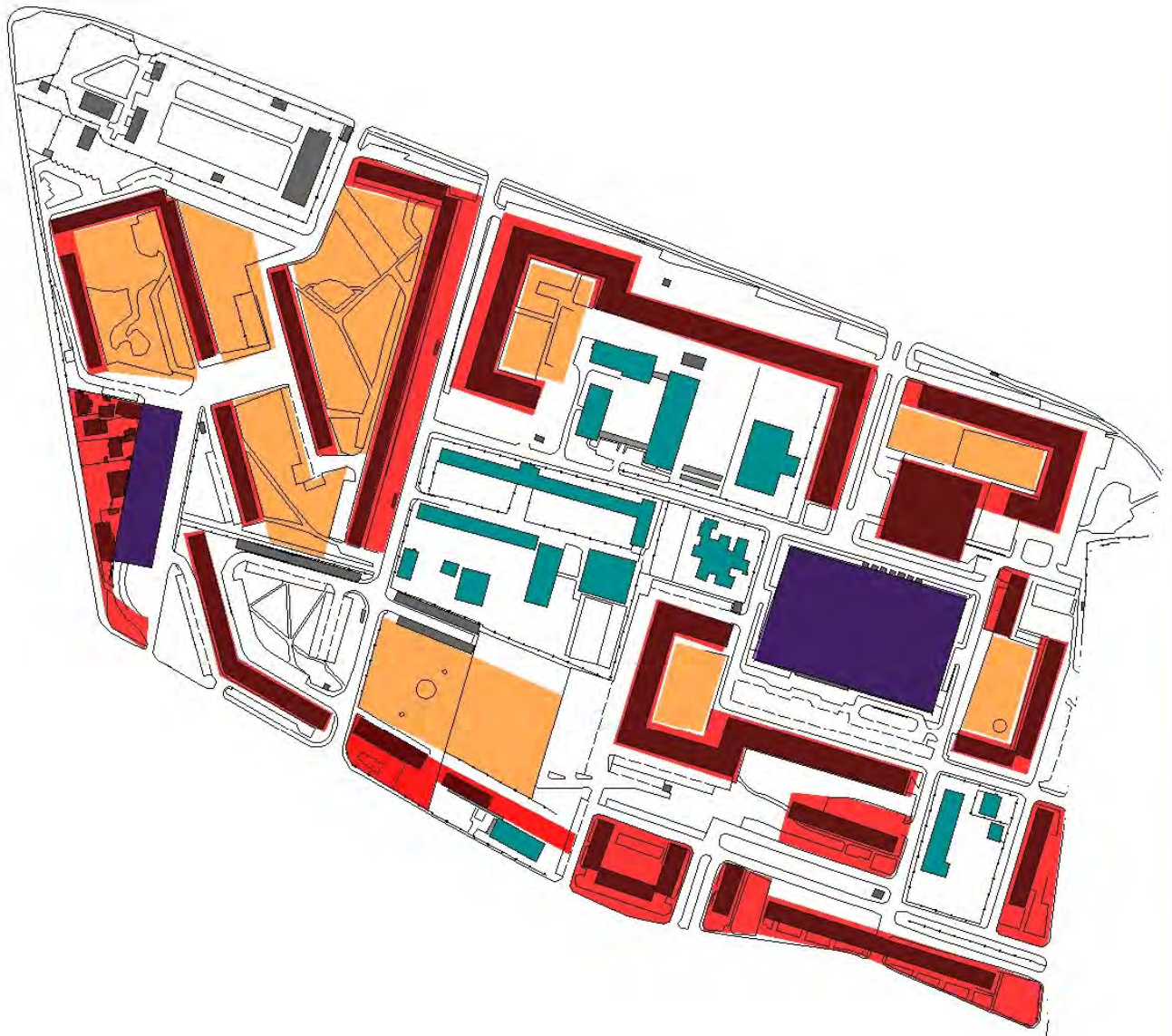
- 56 logements vacants soit un taux de vacance de 5,38 % contre 10,3 % pour l'ensemble de la commune,
- Un équilibre entre les logements collectifs et les maisons individuelles,
- Une part importante de propriétaires (50,6 % contre 35,3 %),
- 71,5 % des logements construits après 1990,
- 75 % des logements tout confort, contre 88 % à Villeneuve-Saint-Georges.

Synthèse

Atouts	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> - Espaces verts publics de la Saussaie-Pidoux - Equilibre entre les logements collectifs et les maisons individuelles 	<ul style="list-style-type: none"> - Faible présence de commerces

Légende :

- Habitat collectif
- Equipements
- Commerces
- Espaces ouverts au public



4 – Secteur Nord

a/ Les formes urbaines

Construit entre 1950 et 1974 à l'emplacement d'anciennes sablières, à 3,5 km du centre ville, le secteur se compose de barres de différentes hauteurs.



Les logements sociaux de la SAGI, de l'OPHLM et un immeuble Toit et Joie.

Les immeubles de la SAGI et de l'OPHLM se caractérisent par des toits terrasses, alors que les immeubles Toit et Joie présentent des toits à quatre pentes.

L'organisation du bâti permet de dégager de grands espaces au cœur des îlots. Ces espaces sont souvent aménagés et plantés.

b/ Les équipements

Le secteur bénéficie d'une certaine autonomie grâce à la présence d'un bureau de poste, d'une antenne administrative, d'une crèche et d'un collège. S'il est assez éloigné des équipements culturels et de santé du Centre-ville, il se trouve à proximité de la Bibliothèque municipale René Fallet et du centre de Protection Infantile situés au Val Saint-Georges.



Le Collège Roland Garros

c/ La desserte

Desserte routière :

Le secteur est bordé par la RN6 à l'ouest et par la RD94 au nord.

Une partie de la desserte des îlots est assurée par des voies appartenant aux différents organismes HLM.

Desserte en transports en commun :

Deux lignes de de la STRAV traversent le secteur :

A-B Brunoy-Yerres / Créteil l'Echat : bonne fréquence en heure de pointe mais faible en heure creuse

J1-J2 RER de Boissy / Villeneuve RER : bonne fréquence globale

Une ligne passe également sur l'avenue Winston Churchill (RD94) en direction de Créteil Plaine Nord et de Crosne, mais avec une faible fréquence.

d/ Les espaces publics

Les espaces situés au pied des immeubles sont bien aménagés avec des jeux pour enfants, des tables de ping-pong et des bancs.

Enherbés, fleuris et plantés, les espaces publics au pied des immeubles Toit et Joie présentent un caractère assez vert.



e/ Les tendances démographiques

Le secteur compte 4616 habitants, ce qui représente 17 % de la population de Villeneuve-Saint-Georges

- Une population un peu plus jeune que celle de la commune (32,2 % de moins de 19 ans contre 28,9 %)
- Une structure de la population active marquée par une très forte proportion d'employés (55.7 % contre 39.8 %),
- Un taux de chômage plus faible que dans l'ensemble de la commune (12.8 % contre 13,6%).

f/ Le parc de logements

Le secteur regroupe 1903 logements, presque exclusivement de l'habitat collectif social réparti entre trois bailleurs : l'OPHLM de Villeneuve-Saint-Georges, la Société Anonyme de Gestion Immobilière (SAGI) et la société HLM *Toit et Joie*.

- La grande majorité des logements construits entre 1949 et 1974.
- Une part de logements collectifs très majoritaire (97.9 %),
- Un grand nombre de locataires HLM (76.68 % contre 39.27 %),
- Une majorité de logements de 3 et 4 pièces,
- Le taux de confort des logements le plus important de la commune.

C'est un secteur classé en Zone Urbaine Sensible

g/ Le commerce

Le secteur possède 2 centres commerciaux.

❖ Le centre commercial des graviers :

Créé en 1968, ce centre commercial de 8510 m² se situe dans un ensemble immobilier de 835 logements. Il se trouve au rez-de-chaussée de 3 bâtiments de 10 étages, sur une dalle surélevée par rapport à la voirie. Il accueille des activités commerciales mais également des services administratifs (antenne administrative et bureau de poste) ainsi que des professions libérales.

Refermé sur lui-même, cet espace commercial connaît une certaine désaffection de la clientèle et certains de ses locaux sont vacants.

Cette situation s'explique par deux facteurs essentiels :

- Son implantation et son architecture (isolement par rapport aux voies de circulation, présence de recoins et manque de lumière) qui ne sont pas propices à la flânerie.
- La concurrence directe du centre commercial du Champ-Saint-Julien.
Situé sur la commune de Valenton juste en limite avec le quartier Nord, il comprend un supermarché Champion, un magasin ED, une Halle aux chaussures et divers commerces propres à attirer la population du secteur Nord.
Le magasin LIDL, situé sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges, le long du parc de la Sausserie-Pidoux constitue également un concurrent pour le centre commercial des Graviers.

Face à cette situation, la SAGI, propriétaire des locaux et des logements, souhaite recréer un cadre de vie agréable et un lieu de consommation adapté pour ses locataires.

Elle restructure donc le centre commercial pour en faire *un centre marchand de proximité*.

Cette transformation se traduira par une nouvelle répartition des fonctions présentes dans le centre, plus en adéquation avec les besoins de la population et des commerçants. Elle sera également l'occasion d'une ouverture du centre vers le secteur et d'une sécurisation des espaces par la privatisation des abords directs des trois bâtiments d'habitation situés sur la dalle.

	Surface initiale	Surface après restructuration	Situation future
Activités associatives et administratives	1 077 m ²	850 m ²	Ouverture sur la rue Roland Garros
Activités marchandes et de service	2 233 m ²	1 400 m ²	Ouverture sur la place Léon Blum

❖ Le centre commercial Henri Sellier, à proximité de la RN6

Situé à l'ouest du secteur, entre la rue Henri Sellier et la RN6, il tourne le dos à cette dernière et souffre donc d'un manque de visibilité. Beaucoup moins important que le centre commercial des Graviers, il offre une petite dizaine de locaux commerciaux dont certains sont vacants.


Sa clientèle est constituée par la population des ménages des logements sociaux alentour (OPHLM et Toit et Joie).

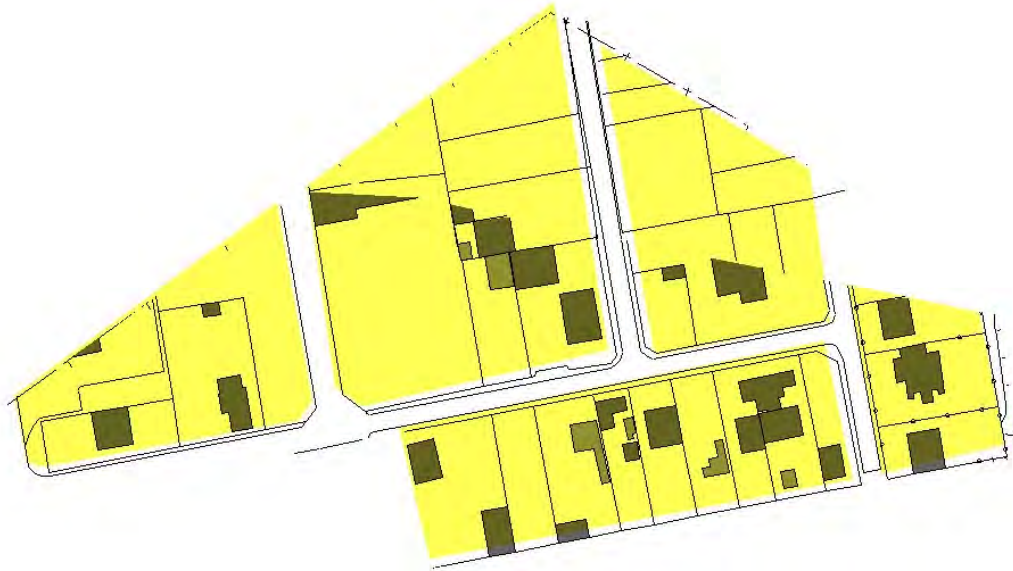
Victime comme son voisin de la concurrence du centre commercial du Champ-Saint-Julien, il doit faire l'objet d'un ravalement de ses façades et d'une rénovation des trottoirs de la part de son propriétaire, à savoir l'OPHLM. Ces actions s'accompagneront de la mise en place d'une signalétique adaptée depuis la RN6, dont le flux automobile important est un atout à développer.

Synthèse

Atouts	Handicaps
<ul style="list-style-type: none"> - Un très bon niveau d'équipement - Bonne structure commerciale - Des espaces publics nombreux et bien aménagés 	<ul style="list-style-type: none"> - Distance par rapport au centre ville

Légende :

 Habitat individuel

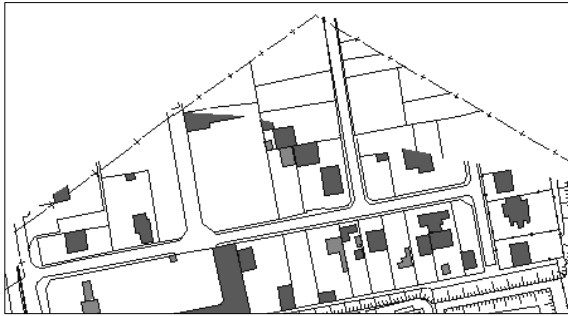


5 – Secteur Val Pompadour

Il s'agit d'un secteur de petite taille, excentré et isolé, qui se situe au nord de la zone d'activités des Prés de l'Hôpital.

Il est à cheval sur la limite communale de Villeneuve-Saint-Georges et de Valenton.

a/ Les formes urbaines



Le secteur est composé uniquement de maisons individuelles.

Le parcellaire et l'organisation du bâti ne sont pas très lisibles.

Des gens du voyages se sont installés sur certains terrains libres.

b/ Les équipements

La partie du secteur située à Villeneuve-Saint-Georges n'accueille aucun équipement. Les enfants sont scolarisés dans l'école du secteur située sur le territoire de Valenton. Les collégiens fréquentent le Collège Roland Garros dans le secteur Nord de Villeneuve-Saint-Georges.

c/ La desserte

Le secteur est accessible uniquement par la RN6. Il est desservi par un réseau de voiries communales.

En ce qui concerne les transports en commun, 2 lignes de bus passent sur la RN6 et permettent de relier Créteil au nord, Crosne, le centre de Villeneuve, Yerres et Brunoy au sud.

d/ Les tendances démographiques

Le secteur Val Pompadour regroupe 80 habitants soit 0,3 % de la population de Villeneuve-Saint-Georges.

La grande majorité des habitants a entre 20 et 60 ans (64 personnes), seuls 8 habitants ont moins de 19 ans et 8 autres plus de 60 ans.

Il y a 24 actifs qui ont tous un emploi, il s'agit essentiellement de cadres et professions intellectuelles supérieures (20), les 4 autres appartenant à la catégorie des artisans, commerçants et chefs d'entreprises.

e/ Le parc de logements

Le secteur se compose uniquement de maisons individuelles construites entre 1982 et 1990 et toutes occupées par des propriétaires.

Il y a des caravanes occupées par des gens de voyage sur des parcelles vacantes.

h/ Le commerce

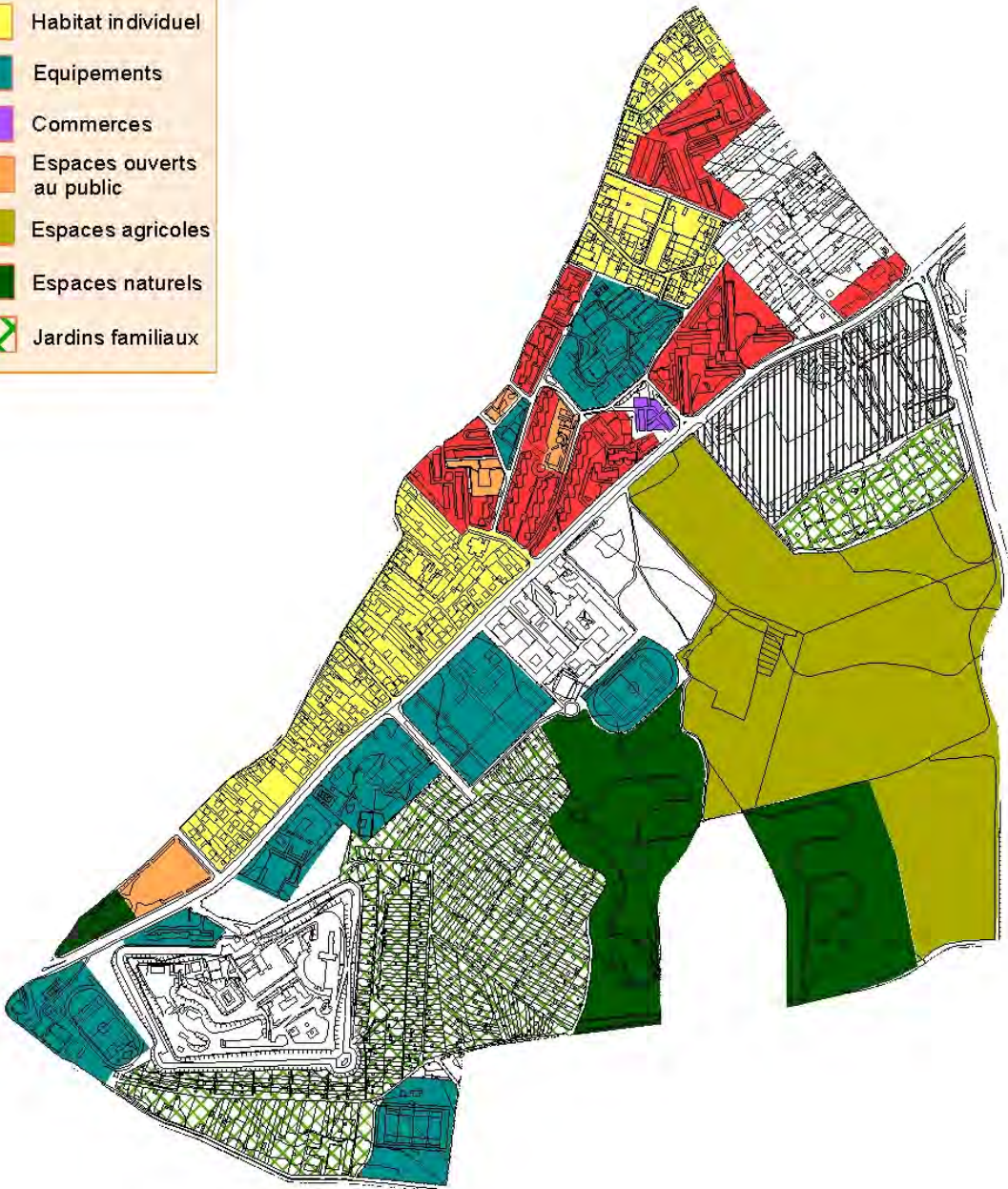
Comme pour les équipements, le secteur n'en possède pas sur sa partie Villeneuve, mais il en existe quelques-uns à Valenton le long de la RN6. Quoi qu'il en soit, il ne s'agit pas de commerces de proximité mais plutôt de restaurants et de commerces liés à la voiture.

i/ Les activités économiques

Le secteur est à proximité immédiate de la zone d'activités des Prés de l'Hôpital et en particulier des hôtels.

Synthèse

Atouts	Handicaps
- Calme	- Isolement par rapport au reste de la commune, - Présence de caravanes sur certaines parcelles.



D - Le Plateau

a/ Les formes urbaines



Créé dans les années 50, ce quartier est composé à 70 % de logements collectifs sociaux. Il accueille quelques pavillons le long de la rue Sacco et Vanzetti et au sud-est, entre l'avenue Gambetta et l'avenue de l'Europe. Les maisons individuelles sont plutôt de petite taille.

Aux abords de l'avenue de l'Europe, les terrains sont soumis aux nuisances sonores du trafic aérien.



b/ Les équipements

Ce quartier compte le plus grand nombre d'équipements sportifs de la commune, ils sont regroupés près du fort de Villeneuve.

Il accueille une crèche, un bureau de poste, situé au centre commercial du Bois Matar, et le lycée de la commune, le lycée François Arago, devenu un établissement polyvalent.

c/ La desserte

Desserte routière :

Le quartier est longé par la RD94 à l'est, il est traversé par la RD136 qui le relie au centre ville.

Desserte en transport en commun :

Deux lignes de bus passent par l'avenue du président Kennedy :

J1-J2 RER de Boissy / Villeneuve RER : bonne fréquence globale

G1-G2 Crosne / Villeneuve RER : toutes les 30 mn en heures de pointe uniquement

d/ Les espaces publics

❖ La place de l'Europe :

Il s'agit d'une place foraine qui accueille les diverses festivités de la ville. Située à bonne distance des habitations, son manque d'aménagement ne la rend pas très attractive en dehors des périodes de fête.



❖ Les pieds d'immeubles



Plusieurs pieds d'immeubles sont aménagés en aires de jeux pour les enfants. Les espaces extérieurs de la Cité HLM du Bois Matar ont fait l'objet d'un réaménagement d'ensemble au début des années 1990. Les nombreux alignements d'arbres du quartier donnent un caractère verdoyant au secteur.



e/ Les espaces verts

❖ Les jardins familiaux



Ils se situent essentiellement autour du fort de Villeneuve, ainsi qu'à la Fontaine Saint Martin (4 hectares créés par le Conseil régional en 1993). Ils constituent un ensemble paysager important.



❖ Le Bois Colbert et les espaces agricoles



Cet ensemble représente les toutes premières franges des paysages ruraux qui s'étendent au sud-est du Val-de-Marne. Ces paysages de campagne sont les plus proches de la capitale car aucun des deux autres départements de la petite couronne n'en offre de semblable. Le Bois Colbert est très isolé par rapport aux habitations, ce qui n'en facilite pas la



fréquentation et qui pose des problèmes de sécurité.

f/ Les tendances démographiques

Le quartier du Plateau compte 4044 habitants, soit 14,3% de la population villeneuvoise.

- Une structure par âges comparable à celle de la commune.
- Des ménages un peu plus grands que dans l'ensemble de la commune : 53,3 % de ménages de 1 à 2 personnes (contre 56%) et une part un peu plus importante de ménages de 3 et 6 personnes et plus.
- 40 % d'employés et 39,8 % d'ouvriers, des parts légèrement supérieures à celles de la commune.
- 15,8 % de chômeurs contre 13,6 % dans l'ensemble de la commune.

g/ Le parc de logements

- 5,9 % de logements vacants (10,3 % à Villeneuve-Saint-Georges).
- 86 % de logements collectifs (72 % à Villeneuve-Saint-Georges).
- 69,5 % de locataires HLM (39,2 % à Villeneuve-Saint-Georges) et une faible part de propriétaires (20,4 % contre 35,3 %).
- 67 % des logements construits entre 1949 et 1967, très peu avant 1948 et après 1975.
- Σ Des logements plus grands que dans l'ensemble de la commune : 12,4 % de logements de 1 et 2 pièces contre 27 % à Villeneuve, 76,1 % de 3 et 4 pièces contre 58 %.
- Des résidences principales plus confortables que dans l'ensemble de la commune (96,3% tout confort contre 88 %)

Le plateau est un quartier classé en Zone Urbaine Sensible (ZUS).

h/ Le commerce

Ce quartier accueille le centre commercial du Bois Matar (ci contre), situé à l'angle de l'avenue JF Kennedy et de la rue des Tilleuls. Cet espace commercial comporte une activité diversifiée qui offre l'essentiel des services de proximité aux habitants (boulangerie, pharmacie, épicerie, maison de la presse, bureau de poste, salon de coiffure), mais certains de ses locaux sont vacants.



Etant donné la distance du quartier par rapport au Centre-ville, et la faiblesse des revenus de la population, la présence du centre commercial du Bois Matar est primordiale. La municipalité a donc l'intention de favoriser sa re-dynamisation notamment en améliorant la signalétique depuis l'avenue Kennedy.

i/ Les activités

Le quartier accueille la zone d'activités du Plateau, située à l'extrême est, à côté des espaces agricoles.

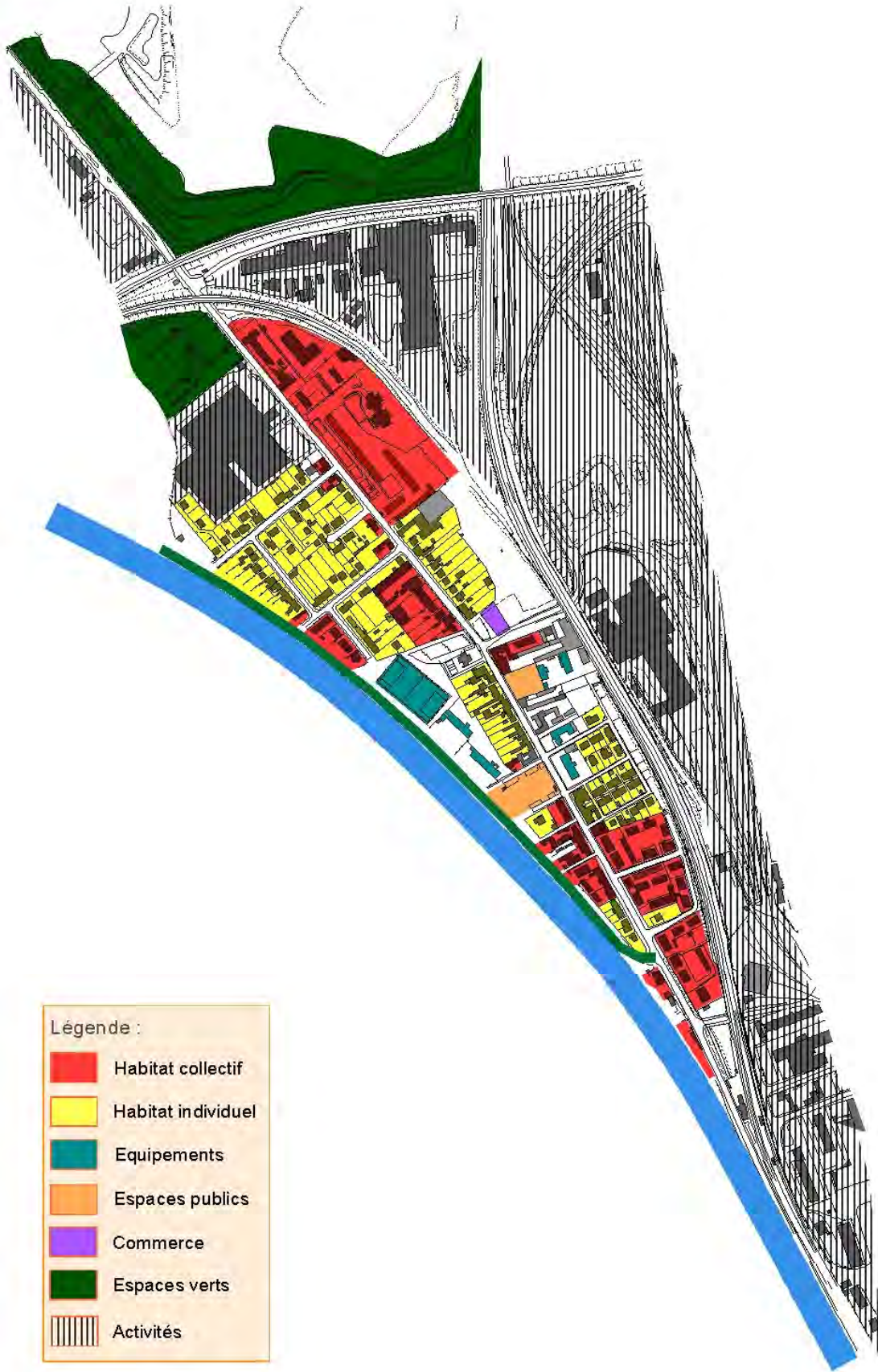
Cette zone est principalement occupée par le groupe *La Martiniquaise*.

Synthèse

Atouts	Handicaps
- Un très bon niveau d'équipement	- Distance par rapport au Centre-ville
- Bonne structure commerciale	- Manque de liaison avec le Bois Colbert
	- Nuisances sonores du trafic aérien

Une partie des espaces agricoles est classée en emplacements réservés pour la déviation de la RN6, et une grande partie est classée en zone urbanisable au Schéma Directeur de la Région Ile-de-France.

Le Plateau est donc un secteur de réflexion et de projet important pour la commune de Villeneuve-Saint-Georges.



- Légende :
- Habitat collectif
 - Habitat individuel
 - Equipements
 - Espaces publics
 - Commerce
 - Espaces verts
 - Activités

E - Villeneuve Triage

a/ Les formes urbaines

Séparé du reste de la ville par l'emprise des voies ferrées, ce quartier s'organise autour de l'avenue de Choisy. Il est composé de pavillons et de petits collectifs.

❖ L'avenue de Choisy



Le quartier a la structure d'un village rue. Le long de l'avenue de Choisy, les bâtiments n'excèdent pas 4 étages, les plus hauts étant les immeubles de logements sociaux qui se situent au nord du quartier.



Ci-dessus les HBM et la résidence des Iles gérées par l'OPHLM.

❖ Les pavillons :



Les maisons sont plus anciennes à l'est, entre l'avenue de Choisy et la voie ferrée, que dans la partie ouest du quartier qui s'est urbanisée plus récemment. Dans l'ensemble, les pavillons sont de taille modeste et organisés sur des parcelles de petites tailles.



b/ Les équipements



Ce quartier séparé du reste de la ville par les voies ferrées peut vivre quasiment en autarcie. Il possède en effet une antenne administrative, un bureau de poste, des écoles, une bibliothèque, un stade (ci contre) et une église.

En revanche on peut remarquer son éloignement par rapport aux crèches et aux équipements de santé.

L'ancienne mairie annexe accueille maintenant la maison pour tous de Triage.

Cette structure est très importante pour la vie du quartier car elle offre des activités aux enfants et aux adolescents, ainsi qu'aux adultes et aux personnes du troisième âge.

c/ La desserte

Desserte routière :

La RD 38 qui relie le centre de Villeneuve-Saint-Georges à Choisy-le-Roi est l'axe de desserte principal du quartier. Perpendiculairement à cette route, viennent se greffer les voies de distribution qui irriguent le quartier jusqu'à la Seine à l'ouest, et jusqu'à la voie de RER à l'est.

Desserte en transports en commun :

Le quartier bénéficie d'une gare de RERD qui offre une fréquence de 4 trains par heure. Une ligne de bus RATP relie cette gare à Choisy-le-Roi et permet de desservir tout le quartier. Une navette municipale a été mise en place pour assurer un aller-retour vers le centre ville les matinées de marché (mercredi et samedi).

d/ Les espaces publics

❖ La Place Mouliérat :

De dimensions agréables, la place Mouliérat constitue un espace important dans la vie du quartier. Les services administratifs et le groupe scolaire Paul Bert B s'organisent autour de cet espace qui bénéficie d'alignements d'arbres et d'une ouverture sur la Seine.



❖ Le square Ferrer :

Situé à côté du groupe scolaire Paul Bert A, il s'agit d'un espace de jeu très fréquenté par les enfants du quartier.

De nouveaux jeux ont été installés, mais le traitement du sol et les plantations demanderaient à être améliorés.

e/ Les espaces verts

❖ Le parc inter-départemental des sports.



Ce parc très vaste et en cours d'aménagement paysager, se trouve de l'autre côté des voies SNCF grande ceinture.

Son accès n'est pas à proximité des habitations, et bien que situé en partie sur le territoire communal il n'est pas intégré à la vie du quartier. Ce phénomène est accentué par la présence de grands talus le long de l'avenue de Choisy entre la RD38 et le parc.

❖ Les berges de Seine



Le chemin de hallage est un lieu de promenade agréable qui pourrait être mis en valeur par quelques aménagements supplémentaires.



f/ Les tendances démographiques

Le quartier de Triage regroupe 1784 habitants, soit 6,3 % de la population de Villeneuve-Saint-Georges.

Ce quartier présente des caractéristiques démographiques très particulières, qui diffèrent en bien des points des tendances de l'ensemble de la commune :

- Une part plus importante de 20-39 ans (41 % contre 32 %) au détriment des catégories extrêmes,
- Une sur-représentation des ménages d'une seule personne (43 % contre 30 %), au détriment des ménages de 3 personnes et plus,
- Une structure de la population active marquée par une très forte proportion d'ouvriers (42% contre 32 %),
- Un taux de chômage un peu plus important que dans l'ensemble de la commune (15 % contre 13,7 %).

g/ Le parc de logements

Le quartier de Triage accueille 784 logements, dont 42 % de logements sociaux (258 logements).

- 92 logements vacants soit un taux de vacance de 11,7 % contre 10,3 % pour l'ensemble de la commune,
- Une part de logements collectifs majoritaire, mais inférieure à celle de Villeneuve-Saint-Georges (67,7 % contre 70,8 %),
- Une part importante de chambres d'hôtel (7,5 % contre 0,75 %),
- Un grand nombre de locataires par rapport aux propriétaires (460 contre 160) dont 232 dans le parc social.
- 456 logements, soit 58 %, construits avant 1949.
- Une sur-représentation des logements d'une et deux pièces (316) au détriment des très grands logements de 5 pièces et plus (76).
- 28 logements sans élément de confort et 80 ayant un niveau de confort moyen (douche/baignoire ou WC).

Une nouvelle opération de logements sociaux gérés par l'OPAC du Val-de-Marne va être réalisée à côté de l'Eglise, le long de l'avenue de Choisy, à la place d'un ensemble de bâtiments fortement dégradés.

h/ Le commerce

A l'image d'une partie du bâti, le tissu commercial s'est peu à peu dévitalisé. Ainsi, le quartier n'a plus de boulangerie et plusieurs locaux vacants sont en mauvais état.

Il reste cependant une pharmacie, deux salons de coiffure et une dizaine de cafés-restaurants ou hôtels qui sont les commerces dominants au sein du quartier. Tous ces commerces sont situés le long de l'avenue de Choisy.

Le quartier accueille également un petit supermarché discount (*Penny Market*) depuis 2000.

i/ Les activités économiques

Le quartier possède 3 zones d'activités sur son territoire : la zone de Triage, la zone artisanale des Flandres et la zone de la Reine Blanche occupée par les établissements European Food.

Synthèse

Atouts	Handicaps
<ul style="list-style-type: none">- Berges de la Seine- Bon niveau d'équipement- Proximité du parc Inter-départemental des sports	<ul style="list-style-type: none">- Eloignement par rapport au Centre-ville- Bâti ancien et quelques logements insalubres

IV– ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 – Relief et hydrographie

La commune de Villeneuve-Saint-Georges prend naissance à la confluence de l'Yerres et de la Seine. Elle bénéficie d'un site marqué par l'avancée du plateau de Brie qui forme une barrière dans la vallée de la Seine, entre la plaine de Montgeron, la vallée de l'Yerres et la plaine de Créteil.

L'altitude de la commune varie de 32 mètres dans la vallée de la Seine à plus de 91 mètres au fort de Villeneuve.

Les coteaux ont un relief très prononcé et marquent fortement le paysage de la ville.

2 – Site, paysages et espaces naturels

Le site de Villeneuve-Saint-Georges se caractérise donc par un relief assez marqué qui permet de distinguer trois types de paysages sur le territoire de la commune. :

- La plaine alluviale le long de la Seine au nord,
- Les coteaux au sud-est,
- Le plateau à l'extrême sud-est

La plaine alluviale, aujourd'hui complètement urbanisée, est coupée en deux parties sensiblement égales :

- La partie ouest comprend le quartier de Villeneuve-Triage et l'immense emprise de la gare de Triage ceinturée par le RER D et le faisceau des lignes PLM et TGV sud-est, véritable coupure entre la Seine et le restant de la commune.
- La partie est, bordée par la RN6, est occupée par différents quartiers : centre-ville, quartiers pavillonnaires, ensembles de collectifs sociaux, zones d'activités. La RN6, à la fois axe de transit et axe de desserte de la commune, et le débouché du pont de Villeneuve, constituent un des points noirs de la circulation automobile de la région Ile-de-France.

a/ Les grands espaces naturels communaux

❖ Le parc de Beauregard



Situé sur une partie de l'ancien domaine du même nom, il s'étend au sud du coteau, au-dessus du centre ville et met particulièrement en valeur l'Eglise Saint-Georges et les maisons alentour.

Associé aux jardins des pavillons situés sur le coteau, il contribue à donner une image verte de la ville vue du pont de Villeneuve-le-Roi et de la rive gauche de la Seine.

Il accueille le Château de Beauregard au sud-est et un théâtre de verdure datant du début du XXème siècle au nord-ouest. Ces deux éléments mériteraient d'être mis en valeur pour améliorer l'attractivité de cet espace vert.

Organisé en terrasse, le parc offre un point de vue appréciable sur la vallée de la Seine. Etant donné son étendue et sa topographie très marquée, il constitue également un trait d'union entre le Centre-ville, le quartier du Coteau, le fort de Villeneuve et les équipements situés sur la partie sud du Plateau.



❖ Le Plateau

Ce secteur possède deux éléments naturels remarquables :

- Les jardins familiaux situés essentiellement autour du fort de Villeneuve. Grâce à une gestion rigoureuse, à l'absence de clôtures et à l'aménagement des chemins d'accès, ils constituent un ensemble paysager important.

- Le Bois Colbert et les espaces agricoles à l'est de la commune. Cet ensemble représente les toutes premières franges des paysages ruraux qui s'étendent au sud-est du Val-de-Marne. Ces paysages de campagne sont les plus proches de la capitale car aucun des deux autres départements de la petite couronne n'en offre de semblable. Le bois Colbert est très isolé par rapport aux habitations, ce qui n'en facilite pas la fréquentation par la population villeneuvoise.



❖ Les berges de la Seine à Triage



Un chemin de halage permet de se promener au bord de l'eau. Bien que peu aménagé ce cheminement est très agréable et offre un contact intéressant entre la ville et le fleuve.

b/ Les espaces verts départementaux

❖ Le parc interdépartemental des sports

Situé au nord-est de la commune, cet espace vert se trouve à proximité du quartier de Villeneuve-Triage, à l'angle des voies ferrées du RER D et de la ligne Grande couronne. Il accueille un long bassin d'aviron et s'étend essentiellement au nord sur la commune de Choisy-le-Roi. Actuellement, l'accès à ce parc depuis Villeneuve Triage n'est pas aisé car la seule entrée située sur le territoire communal se trouve tout au bout de l'avenue de Choisy, presque à la limite avec Choisy-le-Roi. De plus, cette entrée est mal indiquée et manque de lisibilité depuis la rue. Enfin, les grands talus qui bordent cette partie du parc ne contribuent pas à créer un lien avec le quartier tout proche.



❖ Le parc de la Saussaie-Pidoux

Cet espace vert de 10,7 ha, en limite de la commune de Valenton, a été réalisé dans le cadre de la ZAC du Val Saint-Georges à la fin des années 90.



Situé sur une ancienne gravière, le parc ne dispose pas d'un sol de bonne qualité. En conséquence, les nombreux arbres qui ont été plantés ont du mal à se développer et ne donnent pas l'apparence de boisement qui était souhaitée dans le projet initial.

Actuellement, le parc apparaît comme un vaste espace enherbé, peu visible depuis la périphérie en raison des buttes qui ont été réalisées afin d'éviter la pénétration de gens du voyage, et peu relié aux quartiers environnants.

Plusieurs équipements (courts de tennis, terrains de boules, parcours sportif, mur d'escalade, aires de jeux pour les enfants) y ont été construits, mais sont peu valorisés dans la configuration actuelle.

Dans ce contexte, la commune de Villeneuve-Saint-Georges a obtenu du Conseil Général qu'il aménage un Parc départemental sur les espaces verts publics de la Saussaie-Pidoux.

Le réaménagement de cet espace vert s'inscrit dans le projet de création d'une coulée verte allant de Créteil à Villeneuve-Saint-Georges. Il aura comme objectifs :

- Le désenclavement du parc par rapport aux quartiers alentour,
- Le lien avec le parc départemental de la plage bleue, situé sur la commune de Valenton, et la constitution d'un maillon de la trame verte départementale,
- La valorisation des équipements publics existants (bibliothèque, Centre de Protection Infantile),
- L'offre d'équipements de proximité pour la population.

3 – Les milieux écologiques fragiles : les ZNIEFF

La commune de Villeneuve-Saint-Georges est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II, que constituent la vallée de la Seine de Corbeil-Essonne à Villeneuve-Saint-Georges, et la basse vallée de l'Yerres.

4 – Inventaire des ressources en eau et réseau de chauffage

La commune de Villeneuve-Saint-Georges est raccordée au réseau interconnecté du sud de la région parisienne. Ce réseau est géré par la société *Eau du sud parisien*, qui appartient à la Lyonnaise des Eaux.

Les infrastructures de productions se composent de 3 usines traitant l'eau de Seine et de 4 usines traitant l'eau souterraine de la nappe de Champigny.

A Villeneuve, le réseau est alimenté par la station de traitement d'eau potable de Vigneux-sur-Seine.

La commune est desservie par un réseau de chauffage urbain par géothermie et cogénération.

5 – Les eaux usées et les eaux pluviales

Les 3 maîtres d'ouvrage intervenant sur les réseaux d'assainissement de la commune de Villeneuve-Saint-Georges sont :

- Le SIAAP qui gère les gros émissaires d'eaux usées d'apport à la station de Valenton
- Le DSEA qui gère le dispositif d'eaux usées du ru de Gironde et le réseau d'eaux usées de la route départementale RD94
- Le SIARV qui gère la majorité des ouvrages et en particulier les ouvrages de collecte mis à disposition par la commune depuis le 1^{er} janvier 2000.

Les réseaux d'assainissement de la commune de Villeneuve-Saint-Georges sont de type séparatif en quasi-totalité, c'est-à-dire que la collecte des eaux usées et des eaux pluviales se fait dans de réseaux distincts.

La totalité des linéaires des réseaux d'eaux usées gérés sur Villeneuve-Saint-Georges est de :

- 65 777 mètres pour le SIARV
- 3 822 mètres pour la DSEA

La totalité des linéaires des réseaux d'eaux pluviales gérés sur Villeneuve-Saint-Georges est de :

- 37 3988 pour le SIARV
- 5 355 pour la DSEA

6 – Les installations classées et les risques technologiques

L'émotion suscitée par le rejet accidentel de Dioxine en 1976 sur la commune de SEVESO en Italie, a incité les Etats Européens à se doter d'une politique commune en matière de prévention des risques industriels majeurs. Le 24 juin 1982 la directive SEVESO demande aux Etats et aux entreprises d'identifier les risques associés à certaines activités industrielles dangereuses et de prendre les mesures nécessaires pour y faire face. La directive SEVESO a été modifiée à plusieurs reprises et son champ a été progressivement étendu, notamment à la suite de l'accident de Bâle en 1986. La directive SEVESO 2 remplace la directive SEVESO depuis le 3 février 1999. Villeneuve-Saint-Georges n'accueille pas d'établissement classé SEVESO sur son territoire.

Les établissements « SEVESO » les plus proches de la commune se situent à Villeneuve-le-Roi et à Valenton.

A Villeneuve-le-Roi il s'agit d'un dépôt d'hydrocarbures classé en catégorie « seuil haut » ou AS, c'est à dire dont l'installation est soumise à Autorisation avec Servitudes d'utilité publique.

La station d'épuration de Valenton est également classée SEVESO mais dans la catégorie « seuil bas ».

7 – Les nuisances

a/ Le bruit

La commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly. Elle se trouve donc en zone de bruit de la place Saint-Georges, au sud, à l'avenue du président Wilson au nord.

Plusieurs quartiers, et particulièrement le Centre-ville, sont concernés par des nuisances sonores émises conjointement par le trafic routier de la RN6 (55 000 véhicules par jour), la voie ferrée qui conjugue trafic banlieue, trafic grandes lignes et fret, les couloirs de passages aériens de l'aéroport d'Orly (320 vols par jour en moyenne).

Le long de la RN6, les différentes nuisances sonores se cumulent mais c'est le trafic routier qui est le plus générateur de bruit.

b/ Les odeurs

La pollution olfactive a pour origine le trafic automobile et le fonctionnement de certaines activités.

c/ Les secteurs inondables

Situé au confluent de l'Yerres et de la Seine, Villeneuve-Saint-Georges est exposée aux risques d'inondation, en particulier au Blandin et à Triage.

Plusieurs secteurs sont actuellement classés (à des degrés divers) en zones inondables au Plan de Prévention du Risque d'Inondation.

Ces risques d'inondation sont à l'origine des difficultés de certains secteurs de la ville. Outre les dégradations directes, elles impliquent en effet la mise en place de règles d'urbanisme strictes qui, dans bien des cas, rendent onéreux l'entretien des bâtiments.

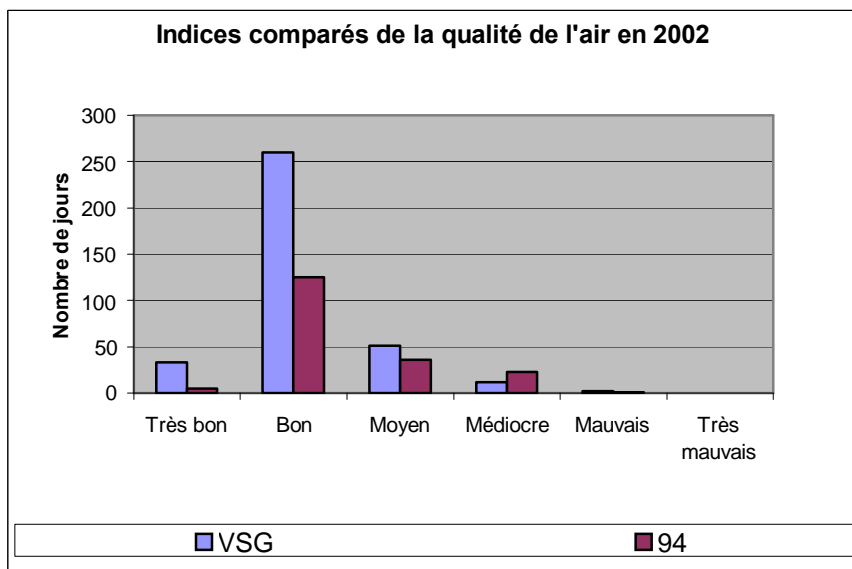
8 – Inventaire des pollutions

a/ La qualité de l'air

Les problèmes de la qualité de l'air à Villeneuve-Saint-Georges résultent principalement de la pollution de fond de la région parisienne et de la pollution locale d'origine routière provenant en grande partie du trafic engendré par la RN6.

La pollution de fond, émise d'une manière générale par les activités humaines au niveau du sol ou à faible altitude se disperse plus ou moins dans l'atmosphère en fonction de la situation météorologique. La région parisienne dispose d'une situation globalement favorable à cette dispersion naturelle, grâce à un régime climatique océanique dominant, accompagné de vents assez forts et de précipitations régulières, ce qui contribue au brassage et au lessivage de l'atmosphère. Le relief peu marqué favorise l'effet dispersif des vents.

Le niveau de la pollution de fond peut considérablement varier d'un jour à l'autre.



Le graphique ci-contre montre qu'en 2002, Villeneuve-Saint-Georges a bénéficié d'une qualité de l'air supérieure à celle du département du Val-de-Marne.

b/ La qualité de l'eau

Les lois de 1964 et 1992, puis la directive-cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, adoptée en 2000, ont successivement renforcé l'importance de la connaissance des milieux aquatiques pour une meilleure gestion de l'eau.

La loi du 3 janvier 1992 affirme la nécessaire gestion équilibrée de l'eau et institue le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestions des eaux (SDAGE) qui fixe, pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales de cette gestion.

Le SDAGE du bassin Seine-Normandie constitue le cadre de référence de la gestion de l'eau voulue par la loi.

Conformément à l'article 3 de la loi sur l'eau, les SDAGE ont une portée juridique. Les services de

l'Etat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics doivent désormais en tenir compte pour toutes leurs décisions concernant l'eau et les milieux aquatiques.

9 – Gestion des déchets

a/ Collecte des déchets provenant des ménages :

Fréquence de collecte :

- 3 fois par semaine dans les ensembles collectifs,
- 2 fois par semaine dans les secteurs pavillonnaires

Collectes sélectives :

au marché HBM

déchets toxiques : le 3^{ème} vendredi de chaque mois (huiles moteurs, piles usagées, batteries automobiles, peintures, médicaments, solvants, engrais, pesticides, aérosols...),

En porte à porte :

- Emballages valorisables, 1 fois par semaine
- Le verre : 1 fois par quinzaine
- Journaux et magazine : 1 fois par quinzaine

Collecte des encombrants : la ville est divisée en 5 secteurs

- 1 fois par semaine dans le secteur Centre ville / Belleplace-Blandin
- 1 fois par mois dans les 4 autres secteurs.

b/ Localisation des unités de traitement :

SARM avenue du Président Wilson à Villeneuve-Saint-Georges :

Déchets des collectes sélectives et apports des services communaux,

Créteil Incinération Energie :

Ordures ménagères

Centre de tri TAÏS à Villeneuve-le-Roi :

Déchets des collectes sélectives

Plate-forme d'OTN à Fresnes :

Stockage des produits toxiques qui sont ensuite transférés dans des centres de traitements appropriés

10 – Le climat

Le climat en Ile-de-France est de type atlantique, caractérisé par un faible écart entre les températures moyennes hivernales, ainsi que par une bonne répartition des précipitations tout au long de l'année.

Les vents dominants viennent le plus souvent du sud-ouest ou du nord-est. Au cours de l'été et de l'automne, les vents du sud-ouest sont largement dominants. La répartition est plus équilibrée au cours de l'hiver et du printemps.

La vitesse maximale du vent oscille entre 2 et 10 m/s, voire davantage, notamment pour les vents du sud-ouest. Les vents supérieurs à 10 m/s ont été observés essentiellement en automne et parfois en hiver.

Les vents d'automne, égaux ou supérieurs à 10 m/s totalisent 3% de l'ensemble des vents annuels, tandis qu'en hiver, ils ne comptent que pour 2%, avec toutefois un renforcement notable des vents compris entre 5 et 9 m/s.

Le territoire communal n'est pas confronté à des phénomènes climatiques particuliers.

11 – La faune

La faune rencontrée sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges est essentiellement composée de mammifères liés à la présence humaine et d'une avifaune de jardins et friches en milieu urbain. On note la présence de hérissons, musaraignes, campagnols, rats noirs, mulots, souris, lapins de garennes.

L'avifaune se caractérise par la présence d'espèces nombreuses établies dans les jardins (alouettes, hirondelles, rouge-gorges, merles, mésanges, moineaux).

Sur les bords de la Seine et de l'Yerres on remarque également la présence de canards colvert, de poules d'eau et de mouettes.

La commune ne possède pas de zone humide ou de milieu écologique particulier.

V – OUTILS ET PROCEDURES EN COURS

❖ L'OPAH du centre ancien

L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est l'outil le mieux approprié car il permet de multiplier les possibilités de financement et de subventions.

Cette opération est la troisième du genre sur le secteur. La commune a successivement mis en place une OPAH simple entre 1994 et 1996 qui englobait tout le centre ville, puis une OPAH thématique uniquement sur le centre ancien entre 2000 et 2002. Désormais, la nouvelle OPAH continue à soutenir la réhabilitation des immeubles et l'amélioration du confort des logements, mais elle prend également en compte l'amélioration du cadre de vie par la requalification des espaces publics et la mise en valeur du patrimoine, et comporte aussi des actions en faveur d'une politique de revalorisation commerciale.

Cette vision globale du quartier devrait l'aider à retrouver son identité, son dynamisme et son attractivité.

Les actions concrètes ont déjà commencé avec la requalification et le réaménagement de la rue de Paris en voie semi-piétonne. Cette intervention a pour objectifs d'améliorer l'attractivité de la rue commerçante, d'améliorer l'environnement, de redonner leur place aux piétons et de limiter le transit des véhicules.

❖ L'opération d'aménagement et de requalification des espaces publics

La rue de Paris a été requalifiée et réaménagée en voie semi-piétonne sur toute sa longueur. Cet aménagement répondra à 3 objectifs :

- Améliorer l'attractivité commerçante de la rue,
- Améliorer l'environnement et requalifier les espaces publics,
- Limiter le transit des véhicules.

L'objectif est de rendre l'espace aux piétons en leur offrant un lieu propice à la promenade, et de faire revenir vers le centre une partie des clients qui se dirigent vers la périphérie.

Le centre ville ainsi reconquis sera à même de retrouver une double fonction commerciale et de loisir (promenade, culture, flânerie...).

❖ La ZPPAUP⁶

La commune a décidé de se doter d'une ZPPAUP qui concerne 5 secteurs du territoire communal :

Secteur 1 : Le centre historique

Secteur 2 : Les extensions de centre ville qui datent de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^eme.

Secteur 3 : Le quartier du lotissement du foyer villeneuvois et des HBM

Secteur 4 : Les parcs, le fort, les jardins familiaux et le bois Colbert

Secteur 5 : Les berges de la Seine et de l'Yerres

⁶ Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

❖ **La Résorption de l'Habitat Insalubre**

Plusieurs adresses du Centre ancien font l'objet de procédures d'insalubrité irrémédiable depuis 2002. Les îlots du :

- 2 rue de Paris, 2, 4, 4bis rue de Crosne
- 45 et du 47/49 rue de Paris
- 53 rue de Paris

ont été déclaré insalubres avec impossibilité d'y remédier par la préfecture.

L'Office Public HLM de Villeneuve-Saint-Georges sera partenaire de la Ville pour des opérations de démolition-reconstruction sur ces îlots.

LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS DU DIAGNOSTIC

Démographie et logement

Après une forte diminution de sa population entre 1975 et 1990, Villeneuve-Saint-Georges a connu une reprise démographique entre 1990 et 1999. Ce phénomène s'est accompagné d'une forte augmentation du nombre de jeune âgés de moins de 20 ans (+14,4%).

Pour encourager et pérenniser ce dynamisme démographique, le parc de logements doit permettre de répondre aux besoins des Villeneuvois.

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 (40% de logements sociaux et 60% de logements privés).

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.

De plus, 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, il conviendra d'améliorer le parc de logements existant et d'identifier les possibilités foncières qui permettront de réaliser de nouveaux logements.

Les 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 actuellement à la rénovation des équipements (scolaires, culturels, sportifs, etc...), les besoins en termes d'agrandissement, de mise aux normes et de réhabilitation des équipements existants devront être pris en compte.

Par ailleurs, il convient de préparer l'avenir et de se doter des moyens nécessaires aux évolutions futures, notamment en tenant compte les besoins liés à la création de nouveaux logements.

Les activités

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

Les zones d'activités villeneuvoises fonctionnent bien, il est donc important d'assurer leur avenir en incitant les entreprises à y rester, voire à s'y développer.

Le dynamisme économique de la commune pourra également s'affirmer par l'implantation de nouvelles activités sur l'ensemble du territoire.

Les commerces

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.

Dans ce contexte, pour répondre aux besoins des habitants, il conviendra de développer l'offre commerciale en termes de quantité, de qualité et de diversité.

Transports en commun

Grâce à la présence de deux gares sur son territoire et au bon niveau de desserte de la gare de Villeneuve (jusqu'à 11 trains par heure), 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.

Il convient donc d'améliorer l'accès aux transports ferrés et de faciliter les déplacements en transports en commun pour l'ensemble des habitants, ainsi que de favoriser les liaisons inter-quartiers.

La circulation, les déplacements et le stationnement

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.

Pour assurer une meilleure qualité de vie aux Villeneuvois, la circulation de transit devra être limitée sur le territoire communal, les circulations douces encouragées et des réponses devront être apportées en terme de stationnement.

Les espaces verts et le patrimoine naturel

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.

L'objectif sera de faire en sorte que le patrimoine naturel puisse profiter à l'ensemble des habitants. Les espaces verts privés, nombreux sur le Coteau, pourront contribuer à l'image verte de la ville.

Le patrimoine bâti et les formes urbaines

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.

Les orientations de la ZPPAUP devront être prises en compte, et la qualité architecturale pourra être encouragée sur l'ensemble du territoire.

Les risques et les nuisances

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 dans le quartier de Belleplace-Blandin.

L'impact de ces risques devra être atténué afin d'améliorer la qualité de vie des Villeneuvois.

Les secteurs de projet

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 en particulier des terrains communaux et des terrains de la Pologne situés sur le Plateau.

VI - SYNTHÈSE DU PORTER A CONNAISSANCE

Le 12 mars 2002, les services de l'Etat ont transmis à la commune de Villeneuve-Saint-Georges les éléments du « Porter à Connaissance » (PAC) associant l'Etat à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Le Porter à Connaissance est un recueil de prescriptions et de servitudes que la commune doit prendre en compte et intégrer lors de l'élaborations de son PLU.

Ces prescriptions et servitudes s'organisent selon différentes échelles et différentes catégories. On distinguera ainsi :

- Les prescriptions nationales,
- Les prescriptions régionales,
- Les servitudes d'utilité publique,
- Les autres prescriptions

Cette note, ainsi que la carte qui y est annexée, ont pour but de présenter une synthèse du porter à connaissance.

A - Prescriptions nationales

Le PAC énumère en premier lieu les différents textes législatifs et réglementaires nationaux qui vont s'imposer à la commune

Loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbains (13 décembre 2000)

Elle réforme le code de l'urbanisme et introduit en son sein un nouvel article L. 121-1 qui résume l'ensemble des principes fondamentaux que les documents d'urbanisme se doivent de respecter.

« 1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Loi urbanisme et habitat (2 juillet 2003)

La loi *Urbanisme et habitat* conforte deux apports essentiels de la loi SRU : la démarche de projet et le développement de la planification. Elle contient de nombreuses mesures de simplification et de clarification qui visent à supprimer des contraintes et à mieux faire confiance aux élus locaux pour permettre de développer du foncier constructible.

La loi *Urbanisme et habitat* clarifie le contenu du PLU et notamment du Plan d'Aménagement de Développement Durable (PADD). Elle permet aux communes de fixer des tailles minimales de terrain constructible « *lorsque la règle est nécessaire pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone* ».

La loi simplifie et clarifie les procédures permettant de faire évoluer les PLU.

La modification devient la procédure de droit commun et, quand elle est nécessaire, la révision pourra souvent se faire sous forme de révision simplifiée.

Doivent aussi être prises en compte les lois suivantes :

Loi relative à la mise en œuvre du droit au logement (31 mai 1990)

Loi d'orientation sur la ville (13 juillet 1991)

Loi relative à la diversité de l'habitat (21 janvier 1995)

Loi relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (5 juillet 2000)

La commune de Villeneuve-saint-Georges, en tant que commune de plus de 5000 habitants, figure au schéma départemental qui définit, au vu de l'analyse des besoins, les aires permanentes à réaliser et à gérer, et les territoires où elles doivent être implantées.

Loi relative à la lutte contre l'exclusion (29 juillet 1998)

L'objectif de cette loi est de garantir, sur l'ensemble du territoire, l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement, de la protection de la santé, de la justice, de l'éducation, de la formation et de la culture, de la protection de la famille et de l'enfance.

L'article L. 302-10 du code de la construction et de l'habitation

Les communes dotées d'au moins une zone urbaine sensible (ZUS) doivent se doter d'un PLH dans un délai de deux ans à compter du 1^{er} janvier 1997. Villeneuve-Saint-Georges a donc décidé, par délibération de son conseil Municipal en date du 22 octobre 1997, d'engager la procédure d'élaboration d'un tel plan. Malgré une étude préalable, la démarche n'a pas encore été menée à bon terme.

Loi relative à la protection et la mise en valeur des paysages (8 janvier 1993)

Cette prise en compte nécessite une analyse des paysages et des sites urbains et naturels de qualité existants. Une étude a été entreprise par le cabinet BLANC-DUCHE en collaboration avec le Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine dans la perspective de créer une ZPPAUP sur le territoire communal. Les premiers résultats contribueront à la réflexion menée lors de l'élaboration du PLU.

Loi relative à l'archéologie préventive (17 janvier 2001 modifiée), livre V du Code du Patrimoine annexé à l'ordonnance n°2004-178 du 20 février 2004

Loi portant réglementation des fouilles archéologiques (27 septembre 1941 modifiée)

B- Prescriptions régionales

Le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le PLU de Villeneuve-Saint-Georges devra être compatible avec le SDRIF approuvé le 26 avril 1994.

Les dispositions du PLU devront donc prendre en compte les principes d'aménagement suivants.

Maîtrise de l'évolution du tissu urbain existant

- Favoriser la mixité urbaine entre habitat, activités économiques et équipements
- Assurer l'équilibre entre habitat et emploi
- Favoriser la diversité des emplois
- Favoriser la diversification de l'offre de logements afin de promouvoir la mixité sociale
- Assurer une requalification urbaine (traitement des espaces publics, requalification du tissu ancien et valorisation des zones pavillonnaires, intégration urbaine des grands ensembles d'habitat collectif etc.)

Organisation du développement des espaces d'urbanisation nouvelle

Les prévisions de développement de ces espaces échelonnées dans le temps jusqu'à 2015 seront transcrites dans le PLU. Elles concerneront notamment les terrains situés sur le plateau et dans l'emprise du triage ferroviaire.

Prise en compte des infrastructures de transport

Le projet devra tenir compte de la réalisation des infrastructures routières inscrites au contrat de plan Etat - Région (requalification et déviation de la RN 6).

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile de France (PDU)

Conformément aux prescriptions de la loi SRU, le PLU devra être compatible avec les dispositions du PDU d' Ile de France (approuvé le 15 décembre 2000 par arrêté inter-préfectoral).

Le Plan d'exposition aux bruits

Il définit les zones d'exposition associées à l'aéroport d'Orly. Ces zones (A, B, C) doivent être prises en compte dans les projets d'extension urbaine de la ville. Il a été rendu disponible par arrêté inter-préfectoral du 3 septembre 1975 et sa révision prescrite par arrêté inter-préfectoral du 6 décembre 1989.

Bruits aux abords des infrastructures de transports terrestres

En application de la loi du 31 décembre 1992 les classements sonores de la voirie nationale, de la voirie départementale et du réseau ferroviaire et site propres de transports on été approuvés par arrêtés préfectoraux le 3 janvier 2002.

Ces arrêtés précisent les secteurs du territoire communal concernés qui devront, être mentionnés sur les documents graphiques annexés au PLU.

Plan Départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés

Ce plan a été approuvé par arrêté préfectoral du 20 mars 2000.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Seine - Normandie (SDAGE)

Villeneuve-Saint-Georges est concerné par ce schéma approuvé le 20 septembre 1996. Le SDAGE demande :

- que soient maîtrisés les rejets polluants,
- de prendre en compte des mesures visant à réduire, maîtriser et traiter le ruissellement urbain,
- que les études d'assainissement prennent en compte les problèmes de pollution de temps sec et de temps de pluie,
- l'amélioration dès la conception de la fiabilité des ouvrages de traitement pour atteindre une permanence de l'efficacité en dépit des aléas,
- la conformité des branchements,
- la fiabilité de l'exploitation des réseaux.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)

Ce plan a été approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 2000 et mis en révision le 4 avril 2003.

Zones d'assainissement.

La commune devra délimiter les zones d'assainissement définies par l'article L. 2224-10 du code général de collectivités territoriales. Par ailleurs, un arrêté inter-préfectoral de réduction des flux polluants est en cours d'élaboration. Dès son entrée en vigueur, ses dispositions devront être prises en compte par le PLU.

Carte d'agglomération d'assainissement

Villeneuve-Saint-Georges est compris dans le périmètre d'agglomération de la zone centrale de la Région d'Ile de France. A ce titre, elle doit élaborer un programme d'assainissement comprenant un diagnostic du système d'assainissement existant qui lui permettra de connaître les caractéristiques de son réseau et l'échéancier des travaux de réhabilitation ou de développement à mener.

C - Prescriptions locales

Deux Plans de Prévention des Risques concernent la commune:

- Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols,
- Inondations et coulées de boue par ruissellement en secteur urbain.

Un Plan Local de l'Habitat (PLH) est en cours d'élaboration.

Servitudes d'utilité publique

Elles doivent être annexées au PLU accompagnées d'un plan cartographique.

1) Servitude relative à la protection des monuments historiques (périmètre de 500 m). Elle concerne :

- l'Eglise Saint-Georges (inv. des Mon. Hist. 16 juillet 1925)
- Petit Pavillon dit « La Tourelle » Chemin de Villeneuve Saint Georges à Sucy, sur le territoire de Valenton. Ce pavillon a été inscrit à l'Inventaire Supplémentaire des Monuments Historiques le 16 juin 1948. Ce pavillon de la Tourelle était une dépendance du Château de Valenton. L'intérêt historique, architectural et artistique de ce monument justifient sa préservation, les abords de ce monument sont protégés dans un périmètre de 500 m de rayon sauf si celui-ci est modifié. L'article 40 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, dite « SRU », disposa que lors de la révision du PLU, ce périmètre de 500 m pouvait, sur proposition de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF), être modifié de façon à désigner les ensembles d'immeubles et les espaces qui participent de l'environnement du monument pour en préserver le caractère ou contribuer à en améliorer la qualité. Une nouvelle délimitation est proposée par l'ABF, elle figure dans l'annexe servitudes du PLU, elle sera donc soumise à enquête publique avec l'ensemble du dossier.
- Ferme dite « de la Seigneurie » ou de « Seignelay » : 937, rue Jean Jaurès (inv. des Mon. Hist. 28 janvier 1972) – sur le territoire de Crosne –

2) Servitudes relatives aux monuments et sites naturels :

- Parc de Beauregard (site inscrit : 31 juillet 1945)
- Centre ancien (site inscrit : 10 avril 1981)

3) Servitudes générales ÉLECTRICITÉ (ancrage, appui, passage, élagage et abattage d'arbres) et GAZ (ancrage, appui et passage).

4) Servitudes relatives aux couloirs de passage des lignes à haute tension

5) servitude de marche-pied

6) Servitudes relatives au chemin de fer

7) Servitudes aéronautiques de dégagement de l' Aéroport d' ORLY (protection contre les obstacles) prises en considération par décret du 5 juin 1992 (altitude 137 à 237 m. NGF)

8) Télécommunications :

- Servitude radio-électriques, servitudes contre les obstacles, secteur de dégagement de l'aéroport d'Orly (altitude 120 m. NGF)
- Perturbations électromagnétiques (station de Villeneuve Saint Georges CTU – zone de garde de 500 m. et zone de protection de 1500 m.)
- Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications constituées en application des articles L. 45-1 et L. 48 du code des postes et télécommunications.

9) Plan de prévention du risque d'inondation de la Marne et de la Seine approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000 et mis en révision le 4 avril 2003

D - Autres prescriptions

Le PAC cite également :

Les ZNIEFF

La commune de Villeneuve-Saint-Georges est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique de type II que constituent la vallée de la Seine de Corbeil-Essonne à Villeneuve-Saint-Georges et la basse vallée de l'Yerres. Ces ZNIEFF n'ont toutefois pas de réglementation opposable aux tiers.

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PLU

I - Justification des choix opérés pour établir le PADD et pour la délimitation des zones au regard des principes fixés par l'article L121-1 du code de l'urbanisme et des dispositions du SDRIF

Cette partie du rapport de présentation présente le projet dans sa globalité et explique les raisons pour lesquelles les orientations et les prescriptions du projet d'aménagement et de développement durable ont été retenues au regard du diagnostic et des objectifs poursuivis.

Le constat des atouts et des faiblesses de Villeneuve-Saint-Georges a amené la commune à s'interroger et à s'engager dans certains projets répondant à deux objectifs majeurs :

- Mettre en place un projet d'ensemble pour le territoire communal ayant pour axes d'intervention l'activité, la solidarité et la qualité de vie en ville.
- Participer à l'amélioration de la vie quotidienne des habitants dans chacun des quartiers de la ville.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme indique que les plans locaux d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° - L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° - La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° - Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1 - Le maintien des grands équilibres en respectant les objectifs du développement durable.

1-1 La justification du PADD :

La notion d'équilibre global entre, d'une part, le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé et, d'autre part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles ou forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, doit être appréciée en tenant compte de la configuration du territoire communal.

Le concept de développement durable a été précisé au cours de conférences internationales et se comprend aujourd'hui comme un projet de société conciliant des préoccupations environnementales, économiques et sociales.

A l'échelle locale, l'objectif de développement durable implique une meilleure maîtrise collective du développement des villes. Un développement urbain « durable » repose sur une stratégie d'ensemble englobant les perspectives d'urbanisation, les politiques de déplacements, la protection des espaces sensibles, la préservation des ressources naturelles, la solidarité sociale et le développement local. Pour que les villes soient durables, il faut maîtriser leurs impacts négatifs sur l'environnement, tant local ou régional que planétaire, et créer des conditions de vie et de travail agréables pour tous.

Le maintien des grands équilibres

Le PADD traduit le maintien des grands équilibres en définissant des orientations pour chacun des espaces suivants :

- Les espaces urbanisés
- Les espaces de développement urbain
- Les espaces naturels

Le PADD prend en compte les espaces urbanisés présents sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges.

Certains font l'objet d'un renouvellement urbain avec des interventions adaptées à chaque type de difficultés : intervention lourde sur le centre ancien, réhabilitation et restructuration de certains ensembles collectifs sociaux.

Les autres espaces urbanisés font l'objet d'une évolution modérée permettant une amélioration du bâti et l'entretien des équipements collectifs dans le respect des formes urbaines et des fonctions actuelles.

Les espaces de développement urbain permettent de répondre aux besoins identifiés dans le diagnostic en termes de logements, d'équipements nouveaux et de développement économique.

Le PADD prévoit la mise en valeur des espaces naturels de la commune afin d'améliorer leur fréquentation par la population.

L'ensemble du projet communal a été conçu avec le souci de prendre en compte le maintien des grands équilibres et les objectifs du développement durable, en abordant les thèmes suivants.

- La protection et la mise en valeur des espaces naturels présents sur le territoire communal

Les espaces naturels, nombreux et diversifiés, font l'objet d'une attention particulière dans le PADD. Ils sont répartis en trois catégories :

- Les parcs publics urbains : Beaugard, Saussaie-Pidoux, Parc Interdépartemental des Sports, le Bois Colbert et les espaces verts de proximité,
- Les berges des fleuves : berges de la Seine et de l'Yerres
- Les terrains naturels cultivés : terrains agricoles, jardins familiaux, terrains privés du Coteau.

Le PADD prévoit d'améliorer l'accessibilité des parcs de la ville et de poursuivre les aménagements du Parc de la Saussaie-Pidoux, du parc de Beaugard et du Bois Colbert pour renforcer leur attractivité.

Les berges de l'Yerres et de la Seine pourront être aménagés pour permettre leur appropriation par les Villeneuvois.

Les jardins familiaux existants seront maintenus et valorisés en assurant leur liaison avec la ville.

Les espaces plantés sur les terrains privés, notamment sur le Coteau et aux abords des ensembles d'habitat seront préservés.

- La protection des formes urbaines de qualité

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'orientation retenue dans le PADD consiste à prendre en compte les dispositions de la ZPPAUP et d'inciter à la qualité architecturale pour l'ensemble du territoire.

- Le développement des infrastructures et des équipements communaux

Le PADD permet la réalisation d'équipements nouveaux (équipement polyvalent, structure d'accueil pour la petite enfance, maison de quartier, ateliers municipaux, équipements scolaires et sportifs), ainsi que l'amélioration et l'évolution des équipements existants.

Au titre des infrastructures, le PADD appuie les projets de déviation de la RN6 et de la RD38 pour diminuer la circulation de transit dans la commune. Il prend également en compte les problèmes de stationnement très présents sur le territoire communal.

Enfin, le PADD a pour objectif d'améliorer l'accès aux transports en commun, et en particulier aux transports ferrés. Plusieurs projets répondent à cette volonté :

- La réalisation du pôle intermodal pour assurer l'interconnexion des moyens de transport aux abords de la gare de Villeneuve-Saint-Georges.
- La création d'une gare sur la ligne du RER D, côté RN6 pour la desserte du quartier Nord.
- La desserte du quartier Nord par le futur prolongement de la ligne Eole.
- Le déplacement de la gare de Villeneuve-Triage au centre du quartier.

- Le confortement du tissu économique de la ville

Le PADD a pour objectif de pérenniser et d'assurer le bon fonctionnement des activités existantes, aussi bien dans les zones d'activité que sur l'ensemble de la commune.

Il prévoit également l'implantation de nouvelles activités en veillant à ne pas créer de nouvelles nuisances (circulation de transit, nuisances sonores).

En terme d'activités commerciales, l'objectif est de développer l'offre commerciale à la fois en termes de quantité, de qualité et de diversité.

Pour cela, des dispositions permettant l'évolution des implantations commerciales et de services de proximité seront mises en place dans le PLU.

1-2 La justification de la délimitation des zones

La délimitation des zones retenue dans le PLU découle de la prise en compte des différents espaces - de leurs caractéristiques actuelles et de leur évolution prévue par le PADD - ainsi que des principes de respect des grands équilibres et de la prise en compte des objectifs de développement durable.

Les espaces urbanisés

Les espaces urbanisés sont couverts par les zones U qui tiennent compte des formes urbaines actuelles et des possibilités d'évolution.

La protection des formes urbaines de qualité du centre ancien se traduit par la délimitation d'une zone UA.

Les zones UB et UE qui correspondent au centre récent, aux abords de la RN6 et à une grande partie du quartier de Villeneuve-Triage, ont pour vocation d'affirmer la mixité de ces secteurs.

Les grands ensembles d'habitat collectifs sont couverts par la zone UC, ils pourront faire l'objet de réhabilitation et/ou de requalification des espaces publics.

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat pavillonnaire qui peuvent faire l'objet d'évolutions modérées.

A l'intérieur de ces secteurs, les zones UD2 couvrent des opérations d'ensemble dont l'unité architecturale doit être préservée.

L'existence et la nécessaire évolution des équipements de la commune ont été prises en compte par la création d'une zone spécifique UN qui délimite les secteurs de grands équipements.

La volonté de maintenir, de dynamiser et de développer l'activité sur le territoire communal se traduit par la délimitation de zones UF qui couvrent les zones d'activités.

A l'intérieur de la zone urbaine des espaces paysagers remarquables au titre des articles L.123-1 et L.442-2 du Code de l'Urbanisme ont été instaurés pour repérer les éléments de paysage les plus intéressants. Sont ainsi identifiés, dans la zone UC, les espaces plantés au pied des Tours.

Les espaces de développement urbain

Les secteurs de développement qui feront l'objet d'une urbanisation future correspondent aux zones UP et AU.

Les espaces naturels

Le principe de protection des espaces naturels, qui s'inscrit dans une logique de maintien des grands équilibres et de développement durable, se traduit par le maintien de la zone N (zone naturelle) sur l'ensemble du patrimoine vert de la commune. Dans cette zone, plusieurs secteurs ont été identifiés pour tenir compte des spécificités de chacun des espaces :

- N1 Les terrains agricoles et les terrains naturels privés du Coteau
- N2 Le Bois Colbert, le Parc de la Saussaie-Pidoux, le Parc Interdépartemental des Sports, les terrains non bâtis situés entre la piscine et le Fort

- N3 Les Parcs de Beauregard et de la Chevrette
- N4 Les jardins familiaux
- N5 Les berges de la Seine et de l'Yerres

2 – Améliorer le fonctionnement et l'image de la ville dans le respect de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme

Plusieurs thèmes d'interventions sont pris en compte pour répondre à cet objectif. Chaque thème comporte des actions concrètes qui répondent aux dispositions fixées à l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

2-1 - Améliorer le parc de logements existant et permettre la création de nouveaux logements

Dans le PLU, des règles seront mises en place pour permettre aux propriétaires publics et privés d'améliorer les logements.

Les actions d'amélioration et de réhabilitation dans le parc de logements sociaux (réhabilitation, résidentialisation des pieds d'immeubles...) seront poursuivies.

Le PADD prévoit de poursuivre l'amélioration du bâti existant, les restructurations lourdes (RHI, OPAH) et la réalisation de nouveaux logements, notamment à caractère social, dans le centre ancien.

De nouveaux logements s'insérant bien dans le tissu existant seront réalisés, notamment à Villeneuve-Triage et sur le Plateau.

Ces actions répondent aux principes fixés par l'article L.121-1 puisqu'elles permettent d'assurer une mixité sociale ainsi qu'une préservation et une sauvegarde des paysages urbains. Elles répondent également aux besoins de la population en terme de logement qui ont été identifiés dans le diagnostic.

2-2 - Créer de nouveaux équipements

De nouveaux équipements seront réalisés (équipement polyvalent, structures d'accueil pour l'enfance et la petite enfance, nouveaux équipements scolaires et sportifs, maison de quartier, nouveaux locaux pour les ateliers municipaux)

Les évolutions pour les équipements existants seront permises.

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 seront pris en compte.

Ces actions correspondent aux prescriptions de l'article L.121-1 car elles permettent une diversité des fonctions urbaines en assurant la satisfaction, des besoins présents et futurs en matière d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics.

2-3 - Maintenir et renforcer l'activité économique en tenant compte des potentialités du territoire

La vocation économique des Zones d'Activités sera affirmée, elles feront également l'objet d'une valorisation, notamment par l'aménagement des espaces publics et par le renforcement de leur signalétique.

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

De nouveaux secteurs d'activités seront créés sur des sites adaptés en termes de desserte, d'accès et de compatibilité avec la fonction d'habitat.

A l'intérieur des zones urbaines existantes, des activités compatibles avec l'habitat pourront être implantées dans des conditions limitées.

Ces actions ont pour objectif de maintenir l'équilibre entre l'habitat et l'emploi, comme le préconise l'article L.121-1. Elles favorisent également la diversité des fonctions en assurant la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'activités économiques.

2-4 - Favoriser l'amélioration des sites commerciaux, encourager une diversification de l'offre commerciale

L'aménagement et la requalification des espaces publics, tels qu'ils ont été réalisés sur la rue de Paris, permettront de rendre les commerces plus attractifs, et favoriseront leur installation et leur maintien.

Il en est de même pour la restructuration du Centre commercial des Graviers par la SAGI. Enfin, la mise en place dans le PLU de dispositions permettant l'évolution des implantations commerciales et de services de proximité participe à l'amélioration et à la diversification de l'offre commerciale.

Ces actions répondent au principe de diversité des fonctions urbaines fixé par l'article L.121-1 car elle permettent de répondre aux besoins présents et futurs en matière d'activités économiques, notamment commerciales.

2-5 - Faciliter l'accès aux transports en commun et améliorer leur fonctionnement, renforcer la desserte des 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.

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.

Comme le préconise l'article L.121-1, ces actions permettront de maîtriser les besoins en déplacements, de préserver la qualité de l'air et de réduire les nuisances sonores et les pollutions en favorisant les transports en commun.

2-6 - Limiter la circulation de transit, répondre aux problèmes de stationnement, faciliter et développer les liaisons douces

La réalisation des projets de déviations de la RN6 et de la RD38 ainsi que l'élaboration de nouveaux plans de circulation dans certains quartiers permettront de diminuer la circulation de transit dans la commune.

Les problèmes de stationnement seront pris en compte dans les opérations futures par l'instauration de règles dans le PLU. De plus, des parkings de proximité seront créés dans le tissu existant.

Les circulations douces seront renforcées par la mise en valeur des sentes piétonnes présentes sur le territoire communal et l'extension du réseau de pistes cyclables conformément au SDIC⁷ du Val-de-Marne.

Ces actions répondent aux dispositions de l'article L.121-1 dans la mesure où elle permettent de maîtriser les besoins en déplacement et la circulation automobile. Le développement des circulations douces contribue également à la réduction des nuisances sonores, à la réduction des pollutions et la préservation de la qualité de l'air.

2-7 - Protéger et étendre les espaces verts pour favoriser leur utilisation par les habitants

L'amélioration de l'accessibilité des espaces naturels (Parcs, Bois, jardins familiaux, berges) et la poursuite des aménagements de certains d'entre-eux (Parc de la Saussaie-Pidoux, Bois Colbert, Parc de Beauregard) permettront de renforcer leur attractivité.

La réalisation d'un aménagement global des berges de l'Yerres et de la Seine permettra leur appropriation par les Villeneuvois.

Les espaces verts de proximité seront renforcés et développés (jeux pour enfants, mobilier urbain, plantations).

Les espaces plantés sur les terrains privés, notamment sur le Coteau et aux abords des ensembles d'habitat seront préservés.

Ces actions permettent de répondre aux principes fixés par l'article L.121-1 en assurant la préservation des paysages naturels.

2-8- Permettre une évolution du patrimoine bâti dans le respect des formes urbaines de qualité et une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant

Une réglementation du PLU en concordance avec les règles définies par la ZPPAUP, permettant de faire évoluer le tissu existant tout en conservant les formes urbaines de qualité sera mise en place.

Elle sera complétée par une réglementation permettant la bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu existant (volumétrie, emprise, hauteur, architecture).

Ces dispositions correspondent à celles de l'article L.121-1 car elles permettent de préserver les ensembles urbains remarquables et le patrimoine bâti.

2-9 - Atténuer l'impact des risques et des nuisances sur la vie quotidienne des habitants

Cet objectif comporte deux axes d'intervention essentiels :

La diminution de la circulation :

Dans ce domaine, les déviations de la RN6 et de la RD38 peuvent apporter une amélioration sensible.

La prise en compte du PPRI⁸

Une partie du quartier de Belleplace-Blandin - les berges de l'Yerres et le sud du quartier – et le secteur de la sente de Vigneux sont classés en zone rouge hachurée orange du PPRI.

L'ensemble de la zone rouge hachurée orange instaure une inconstructibilité des terrains.

⁷ Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables

⁸ Plan de Prévention des Risques d'Inondation

Ces interventions répondent aux dispositions de l'article L.121-1 dans la mesure où elles permettent de réduire les nuisances sonores, de préserver la qualité de l'air et de prévenir les risques naturels.

2-10 - Les secteurs de projets : une réponse possible aux besoins en termes de logements, d'équipements et d'activités.

- 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.

Les secteurs de projets permettront de répondre aux besoins de la population en terme d'équilibre entre l'habitat et l'emploi tel qu'il est défini dans l'article L.121-1.

II – Justification des choix opérés pour établir le PADD et pour la délimitation des zones au regard des prescriptions du SDRIF (article L.111-1-1 du Code de l’Urbanisme)

Espaces boisés

Les espaces définis comme espaces boisés au SDRIF (vert foncé), c’est à dire les deux massifs du Bois Colbert, sont pris en compte dans le PADD qui prévoit leur réaménagement et l’amélioration de leur accessibilité pour augmenter leur fréquentation par les Villeneuvois. Ils sont couverts par la zone N et sont protégés au titre des espaces boisés classés dans le PLU.

Espaces paysagers

Les espaces identifiés comme espaces paysagers au titre du SDRIF (vert clair) concernent une partie des jardins familiaux, les terrains privés situés sur le Coteau, le parc de Beauregard, le parc de la Saussaie-Pidoux.

L’ensemble de ces espaces sont pris en compte dans le PADD qui prévoit :

- D’améliorer l’accessibilité et de poursuivre l’aménagement des parcs.
- De préserver le caractère verdoyant du Coteau de Villeneuve-Saint-Georges
- De maintenir et de valoriser les jardins familiaux.

L’ensemble de ces espaces sont couverts par la zone N.

Les espaces verts au pied des Tours font partie de la zone UC, ils sont repérés comme espaces paysagers remarquables dans le PLU.

Espaces urbanisables et partiellement urbanisables

Le caractère urbanisable ou partiellement urbanisable de certains espaces au titre du SDRIF est pris en compte dans le PADD qui intègre ces espaces dans des secteurs de projets. Il s’agit d’une partie des terrains SNCF dans le quartier de Villeneuve-Triage, des Terrains de la Pologne et des terrains communaux du Plateau.

Ces espaces feront l’objet d’opérations comprenant des logements et des équipements, ou des activités.

Dans le PLU, les terrains SNCF de Triage restent inclus dans la zone UF à dominante d’activité, les terrains de la Pologne font l’objet d’une zone AU et les terrains communaux du Plateau sont couverts par la zone UP dans le respect des limites définies par la ZPPAUP, qui impose la protection des jardins familiaux.

Voirie projetée

La déviation de la RN6 est définie au SDRIF comme voie rapide principale projetée.

Le PADD affirme la nécessité de réaliser cette déviation pour diminuer la circulation de transit dans la commune.

Dans le PLU, les emprises nécessaires à la réalisation de cette nouvelle voie sont couvertes par un emplacement réservé.

III – Exposé des motifs aux limitations administratives à l'utilisation des sols par le règlement

Introduction

Le règlement se compose de trois grandes familles de zones : les zones urbaines repérées avec la lettre U suivie d'un indice, la zone d'urbanisation nouvelle repérée par les lettres AU et la zone naturelle repérée avec la lettre N suivie d'un indice pour les différents secteurs qu'elle comprend.

Pour comprendre la présentation des différents règlements, il convient de le lire au regard des délimitations des zones.

1 – Présentation des zones :

Zone UA

La zone UA correspond au centre historique de Villeneuve-Saint-Georges. Le bâti y est dense et ancien, il se compose essentiellement d'immeubles datant du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles dont certains présentent des signes de vieillissement importants.

La rue de Paris, axe structurant de l'urbanisation de la ville, est une voie très commerçante, ses immeubles accueillent un à deux locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Cette zone est entièrement couverte par le périmètre de la ZPPAUP.

La zone est composée de deux secteurs :

- Le secteur UA1 qui couvre l'essentiel de la zone,
- Le secteur UA2 qui correspond aux périmètres de constructibilité limitée, en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, qui regroupent des terrains devant faire l'objet d'une opération d'ensemble au titre des dispositions de la ZPPAUP. Dans l'avenir, ces périmètres feront l'objet de projets et de propositions, l'instauration d'une constructibilité limitée se justifie par la nécessité de ne pas entraver la mise en place de ces futurs projets.

Zone UB

Il s'agit du centre urbain plus récent, qui s'est constitué pour une grande part au XIX^{ème} siècle. La densité de construction y est importante et il regroupe la plupart des services administratifs de la commune (Hôtel de Ville, Bureau de Poste principal, Sécurité Sociale, Services fiscaux...). Cette zone est également très commerçante.

Zone UC

Cette zone regroupe les ensembles d'habitat collectifs composés d'immeubles sous forme de barres ou de tours. Elle comprend également des équipements scolaires et administratifs (antenne administrative, bureau de poste), ainsi que des locaux commerciaux sous forme de petits centres commerciaux de proximité qu'il convient de revitaliser.

Zone UD

La zone UD est une zone à dominante d'habitations individuelles. Elle est occupée essentiellement par des maisons avec jardins, implantées sur des parcelles de taille variable. La plupart des constructions sont édifiées en retrait par rapport aux voies et bénéficient d'un traitement végétal en façade ce qui confère aux quartiers un caractère aéré et verdoyant.

La zone est composée de deux secteurs :

- Le secteur UD1 qui couvre l'essentiel de la zone et qui regroupe des constructions de taille et de styles très divers,

- Le secteur UD2 qui correspond à des opérations d'ensemble regroupant des maisons individuelles et/ou des petits collectifs présentant une unité architecturale.

Zone UE

Il s'agit d'une zone mixte en terme de formes et de fonctions urbaines. Elle accueille en effet des petits immeubles d'habitat collectif, des maisons individuelles, et des activités artisanales et de commerce.

Zone UF

Cette zone correspond aux zones d'activités dont la principale est celle de Triage.

Zone UN

Il s'agit d'une zone qui regroupe des équipements scolaires, sportifs et de santé ainsi que le Fort. Ces équipements ont une emprise foncière importante.

Zone UP

Elle correspond au secteur de projet situé sur les terrains communaux du Plateau.

Zone AU

C'est une zone à vocation future d'activités qui s'étend sur les terrains de la Pologne situés sur le Plateau.

Zone N

La zone N couvre tous les espaces naturels de la commune qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels et bâtis qui la composent.

Elle se compose de plusieurs secteurs pour tenir compte des caractéristiques des différents espaces :

- Le secteur N1 correspond aux terrains agricoles et aux terrains privés du Coteau.
- Le secteur N2 est celui du Bois Colbert et des grands parcs urbains, à l'exception du parc de Beauregard.
- Le secteur N3 concerne les Parcs de Beauregard et de la Chevrette.
- Le secteur N4 couvre les jardins familiaux.
- Le secteur N5 correspond aux berges de la Seine et de l'Yerres. Une étude sera menée en partenariat avec le Port Autonome de Paris afin de permettre une exploitation du domaine public fluvial en corrélation avec les missions du Port Autonome.

2 – Explication des évolutions du zonage entre le POS et le PLU

Le PLU n'est pas un ajustement par rapport au POS actuel, mais correspond à une écriture réglementaire et à un zonage - élaborés à partir du diagnostic - qui permettent de mettre en œuvre les orientations contenues dans le PADD et le document des orientations particulières.

En conséquence, les évolutions des intitulés des zones et de leurs limites entre les documents POS et PLU ne peuvent être comparées que sur leurs aspects formels.

Les indications ci-après présentent ces évolutions de forme.

Les zones urbaines

La zone UA a changé d'affectation car elle correspond désormais au centre ancien et au périmètre de la ZPPAUP alors qu'elle concernait les terrains de la ZAC du Val-Saint-Georges dans l'ancien POS.

La zone UA2 correspond à des secteurs de constructibilité limitée.

La zone UB, auparavant affectée aux ensembles d'habitat collectif, correspond maintenant au centre urbain récent (XIX^{ème} siècle).

Dans l'ancien POS, ces deux zones étaient regroupées dans la zone UDa.

Les ensembles d'habitat collectifs sont désormais couverts par la zone UC qui prend donc la place de l'ancienne zone UB, à l'exception de la partie située dans le quartier de Triage.

La zone UD, composée des secteurs UD1 et UD2, correspond maintenant aux secteurs d'habitat individuel. Elle se substitue à l'ancienne zone UA, à une grande partie de la zone UE et de la zone UC.

Le secteur UD2 couvre les opérations d'ensemble qui présentent un intérêt architectural et dont il convient de conserver la cohérence.

La zone UE est désormais une zone de mixité située le long de la RN6, dans le secteur du Val Pompadour et sur une grande partie du quartier de Triage.

La zone UF est globalement maintenue dans ses anciennes limites. Elle inclut l'ancienne zone UG qui est supprimée et qui couvrait les terrains de la zone d'activités du Plateau.

La zone UN correspond toujours aux grands secteurs d'équipements. Sa surface a été réduite puisqu'elle concerne désormais les équipements situés sur le Plateau, le secteur de l'Hôpital Intercommunal et le stade Gérard Roussel.

Les espaces naturels couverts par cette zone dans le POS ont été classés en zone N.

La zone UP est également une nouvelle zone qui correspond aux secteurs de projet situés sur le Plateau.

La zone AU prend la place de l'ancienne zone NA et couvre les terrains de la Pologne sur le Plateau.

Les zones naturelles :

La zone N est divisée en plusieurs zones qui tiennent compte des spécificités des différents espaces naturels de la commune.

La zone N1 correspond aux terrains agricoles et aux terrains privés du Coteau.

La zone N2 est celle du Bois Colbert (qui est par ailleurs couvert par un espace boisé classé) et des grands parcs urbains, à l'exception des parcs de Beaugard et de la Chevrette.

La zone N3 concerne uniquement les parcs de Beaugard et de la Chevrette.

La zone N4 couvre les jardins familiaux.

La zone N5 correspond à l'ancienne zone ND qui couvrait les berges de la Seine et de l'Yerres.

3 - Les dispositions réglementaires applicables à plusieurs zones

Plusieurs articles présentent une écriture commune dans les différentes zones du règlement. Il s'agit de dispositions qui, par leur nature doivent s'appliquer à l'ensemble du territoire communal.

Les articles concernés sont : l'article 1, l'article 2, l'article 3, l'article 4, l'article 5, l'article 8, l'article 11 et l'article 13.

Toutefois, pour les articles 1, 2, 11 et 13, des dispositions ponctuelles particulières sont retenues pour s'adapter aux caractéristiques de chaque zone.

Article 1 - Les occupations du sol interdites

Cet article permet d'interdire dans chaque zone du PLU les constructions ou occupations du sol qu'il n'est pas souhaitable de laisser s'installer.

A Villeneuve-Saint-Georges, dans les zones à vocation de logement, les établissements ou constructions génératrices de nuisances sont interdites. Il s'agit des établissements industriels, des constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, des installations classées, des dépôts de ferrailles ou de déchets et des constructions à usage d'artisanat ou d'entrepôt, sauf celles visées à l'article 2 pour certaines zones.

En zone UA2, qui correspond aux secteurs de constructibilité limitée en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme, tous les modes d'occupation du sol sont interdits, à l'exception de ceux visés à l'article 2.

En zone UD, le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit dans le secteur UD1i et dans les secteurs de la zone UD situés en zone B du PEB⁹ de l'aéroport d'Orly.

Le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs est interdit dans toutes les autres zones.

En zone UF, ce sont essentiellement les logements qui sont interdits, en revanche, les industries sont autorisées.

En zone UN, les interdictions sont les mêmes que dans les zones de logement mais s'y ajoutent les constructions à usage d'habitation.

Evolutions par rapport au POS :

Pour les installations à usage d'activités ou d'entrepôts, la notion de Plancher Hors Œuvre à ne pas dépasser dans le centre et dans les ensembles d'habitat collectifs a été supprimée.

Article 2 – Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les articles 2 autorisent différentes occupations ou utilisations des sols en les soumettant à certaines conditions.

Dans les zones destinées à accueillir du logement (UA, UB, UC, UD, UE, UP) les travaux portant sur la création ou l'aménagement des installations classées soumises à déclaration ne seront autorisés que si ces installations correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. De plus, toutes les dispositions devront être mises en œuvre pour rendre ces installations compatibles avec les milieux environnants.

Toujours dans les zones d'habitat, les constructions à usage d'entrepôt et d'artisanat sont soumises à certaines conditions :

Les entrepôts doivent être liés à un autre mode d'occupation du sol autorisé dans les zones UA et UC, cette règle a pour objectif d'empêcher le développement de locaux à vocation unique d'entrepôt dans ces zones.

Pour les autres zones, leur surface est limitée à 300 m² en zone UB et à 100 m² en zone UD et UP.

La surface des constructions à usage d'artisanat et de commerce est limitée à 300 m² dans les zones UA, UB et UC, et à 100 m² dans les zones UD et UP. Cette disposition vise à permettre le développement des commerces et de l'artisanat de proximité répondant aux besoins des habitants et qui demeurent compatibles avec l'habitat.

⁹ Plan d'Exposition au Bruit

En zone UA2, seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et/ou l'extension des constructions existantes, dans la limite de 10% de SHOB existante avec un minimum de 25 m². Cette règle permet de ne pas figer totalement cette zone pendant la période durant laquelle elle constituera un périmètre de constructibilité limitée.

En zone UD, le stationnement des caravanes constituant l'habitat permanent de leur propriétaire est autorisé dans les secteurs non interdits à l'article 1, à raison de 2 caravanes par propriété.

Dans les zones UF et UN, les constructions à usage de logement sont admises à conditions qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des autres constructions ou installations implantées sur le terrain.

Dans la zone UE, en vis-à-vis de la RN6 les constructions à usage d'habitations sont interdites, exceptés les travaux de rénovation et de réhabilitation et les constructions à usage de logements de gardiens ou de fonction nécessaires au fonctionnement des autres constructions ou installations implantées sur les terrains.

Ces règles permettent d'affirmer la vocation d'activité de la RN6 et de limiter les nuisances générées par la circulation de transit pour la population, en attendant la déviation de cet axe.

Evolutions par rapport au POS :

Pour l'implantation des installations classées, la notion de besoins des habitants et la mise en place de dispositions les rendant compatibles avec l'environnement existaient partiellement pour certaines zones dans le POS. Dans le PLU, elles ont été élargies à l'ensemble des zones à vocation d'habitation.

Les limitations de surface des constructions à usage d'artisanat et de commerce dans l'ensemble des zones d'habitat, et les limitations concernant les surfaces d'entrepôt dans certaines d'entre-elles, sont des nouvelles règles du PLU qui n'existaient pas dans le POS.

Le PLU intègre les dispositions de l'arrêté municipal du 27 juin 1990 de manière plus stricte en limitant le stationnement des caravanes en zone UD à deux caravanes pour 500 m² de terrain et en l'interdisant dans le secteur UD1i et dans la zone de bruit B de l'aéroport d'Orly en zone UD.

Article 3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Cet article concerne les accès privés qui devront desservir les parcelles destinées à recevoir des constructions et les voiries réalisées sur les parcelles pour accéder aux constructions ou aux parkings.

Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable, en bon état et présentant les caractéristiques permettant le passage des engins de services publics (collecte des ordures ménagères, défense contre l'incendie et protection civile).

Cela est indispensable pour des raisons de qualité de vie et de sécurité.

Evolutions par rapport au POS :

Les notions de largeurs et de longueurs minimales des accès sont supprimées, ainsi que les dispositions relatives à la desserte des places de stationnement dans le centre (UA et UB).

Les caractéristiques de l'accès seront examinées au cas par cas compte tenu de la localisation, du trafic, de la sécurité et de l'importance du projet. Cette disposition permet de prendre en compte les caractéristiques très diverses du tissu urbain.

Article 4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Cet article fixe les obligations qui sont imposées aux constructeurs en matière de desserte des constructions par les différents réseaux.

Eau et Assainissement :

Pour des raisons de santé et d'hygiène, et dans la mesure où les réseaux existent, il est rappelé que tous les bâtiments, selon leur fonction, doivent y être raccordés.

En matière d'assainissement, toutes les constructions devront disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

Des dispositions particulières sont établies pour les eaux issues des parkings de surface, couverts ou souterrains.

Les autres réseaux doivent être enterrés.

Evolutions par rapport au POS :

Les règles sont désormais plus précises concernant les eaux issues des parkings, le rejet des eaux issues des surfaces imperméabilisées des propriétés privées, et l'obligation de disposer d'un réseau intérieur de type séparatif.

Article 5 – Les superficies minimales des terrains constructibles

En application de la loi SRU et de la loi Urbanisme et habitat, la taille minimale des terrains n'est plus réglementée.

Article 8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les zones UA, UB, UC et UE, la distance entre les bâtiments doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 2,5 m si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant vues directes. Elle doit être égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

En zone UF, la notion d'ouverture créant des vues directes est remplacée par celle d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail.

La distance entre les bâtiments doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas d'ouvertures de ce type, et elle doit être égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si l'une des deux façades comporte ce type d'ouvertures.

En zone UN, la distance entre deux bâtiments doit être égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m.

En zones UD et UP, la distance entre les bâtiments doit être égale à la moitié de la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 4 m si les façades ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes, et elle doit être égale à la hauteur de la façade la plus haute, avec un minimum de 8 m, si l'une des deux façades comporte des ouvertures créant des vues directes.

Ces dispositions sont nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage des constructions, en particulier pour les logements.

Evolutions par rapport au POS :

Dans les zones UA, UB, UC et UE, la distance minimum entre les bâtiments en l'absence d'ouvertures créant des vues directes a été réduite à 2,5 m dans le PLU, contre 4 m dans le POS.

En zone UF, la distance minimum entre les bâtiments en l'absence de baies servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail est passé de 5 et 6 m dans le POS à 4 m dans le PLU.

En zone UN, la distance entre les constructions sur une même propriété n'était pas réglementée dans le POS, elle l'est désormais dans le PLU.

Article 11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords ainsi que les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysages, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Le règlement traduit une préoccupation essentielle du PLU qui est de préserver la qualité architecturale des constructions existantes et nouvelles pour l’ensemble de la commune.

Les règles visent à donner des indications aux concepteurs et à les sensibiliser sur certains points jugés importants. Leur degré de précision n’est pas trop important afin de laisser la place à une certaine créativité.

Cet article fixe des règles concernant les toitures, les façades, les éléments de modénatures, les volets roulants, les rampes de parkings, les clôtures, les antennes paraboliques, les bâtiments annexes, la restauration et l’extension des bâtiments existants.

La zone UA et certains secteurs des zones UB, UC, UD sont concernés par le périmètre de la ZPPAUP. Dans ces secteurs, les travaux sur les constructions existantes, ou les constructions nouvelles devront respecter le règlement de la ZPPAUP qui figure en annexe du PLU.

La zone UD2 correspond à des opérations d’ensemble, des règles particulières permettront de préserver leur cohérence architecturale.

Des règles particulières s’appliquent pour les clôtures des terrains situés en zones d’aléas forts et très forts du PPRI.

Plusieurs secteurs sont répertoriés en Espaces Paysagers Remarquables : les espaces verts au pied des Tours, les espaces verts situés entre les immeubles dans le secteur Nord, le parc du Château de Bellevue, ainsi que la totalité des espaces naturels de la zone N.

Cette disposition vise à garantir le maintien du caractère végétal dominant de ces espaces.

Evolutions par rapport au POS :

L’esprit de l’article 11 du POS est conservé dans le PLU, mais il est désormais plus précis et instaure de nouvelles règles. Ces dispositions permettent de renforcer la qualité architecturale pour l’ensemble de la commune.

Article 13 – Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations

Le règlement traduit une des préoccupations du PLU qui vise à la protection et à la mise en valeur des espaces verts existants.

Des mesures sont imposées aux futurs constructeurs en matière de conservation des plantations existantes, de plantation d’arbres à grand développement et à la proportion d’espace libre à traiter en espace vert de pleine terre.

L’obligation de conserver des espaces de pleine terre permet de prendre en compte la nécessaire perméabilité du sol.

Evolutions par rapport au POS :

Les mêmes règles sont appliquées dans toutes les zones, ce qui n’était pas le cas dans le POS.

4 – Les articles applicables à certaines zones

4-1 Dispositions applicables à la zone UA

❖ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA1 : La zone est couverte par le périmètre de la ZPPAUP qui identifie les constructions à préserver, à réhabiliter ou à reconstruire, ainsi que les constructions qui devraient disparaître.

Le document graphique fixe les polygones d'implantation des constructions à conserver ou à reconstruire.

Dans le respect du document graphique, les constructions s'implantent en retrait ou à l'alignement.

UA2 : Les constructions ou parties de construction s'implantent librement à l'alignement ou en retrait.

Evolutions par rapport au POS :

La prise en compte de la ZPPAUP se traduit par la réalisation d'un plan masse et la création d'un secteur UA2.

❖ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA1 : La zone est couverte par le périmètre de la ZPPAUP qui identifie les constructions à préserver, à réhabiliter ou à reconstruire, ainsi que les constructions qui devraient disparaître.

Le document graphique fixe les polygones d'implantation des constructions à conserver ou à reconstruire.

Dans le respect du document graphique, les constructions s'implantent en retrait ou à l'alignement.

UA2 : Dans une bande de 15 m, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait. Au-delà de la bande des 15 m, les constructions s'implantent sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 6 m à l'égout et 10 m au faîtage, ou en retrait. Cette limitation de hauteur permettra d'assurer une qualité de vie aux habitants, un ensoleillement des bâtiments voisins et une aération des cœurs d'îlots.

Evolutions par rapport au POS :

Dans le POS, l'implantation des constructions devait tenir compte de l'orientation, de la topographie de lieux et de l'implantation des constructions voisines.

Le PLU fixe des règles plus précises qui traduisent, pour le secteur UA1, les orientations de la ZPPAUP.

❖ Article 9 : L'emprise au sol des constructions

UA1 : L'emprise maximale des constructions correspond aux polygones d'implantations établis par le document graphique.

UA2 : Il n'est pas fixé de règle.

Evolutions par rapport au POS :

Dans le POS cet article n'était pas réglementé.

❖ Article 10 : La hauteur des constructions

UA1 : La hauteur des constructions est fixée à 12 m à l'égout et 17 m au faîtage.

Cette règle permet d'assurer une certaine pente de toit caractéristique des constructions existantes, et d'inciter à un aménagement de qualité pour les combles.

Par ailleurs, la hauteur des constructions est également réglementée par la ZPPAUP.

UA2 : La hauteur maximale des constructions est fixée à la hauteur des bâtiments existants, en cohérence avec le périmètre de constructibilité limitée instauré sur le secteur.

Evolutions par rapport au POS :

Les notions de hauteur des façades et de hauteur « plafond » ont été remplacées par celles de hauteur à l'égout et au faîtage. La notion de niveau a été supprimée.

Les hauteurs maximales sont passées de 12 m et 15 m à 12 m et 17 m.

❖ **Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnement**

Il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de stationnement dans cette zone, celle-ci est simplement encouragée.

Cette disposition tient compte des spécificités de la zone dans laquelle la réalisation de parking souterrain est rendue impossible par la proximité de la nappe phréatique.

De plus, la configuration des terrains rendrait difficile l'application d'une règle trop stricte et risquerait de compromettre la nécessaire requalification du secteur. Enfin, la proximité de la gare RER et la bonne desserte en transports en commun, conduisent à ne pas fixer d'obligation dans ce domaine.

Evolution par rapport au POS :

Suppression des règles en matière de réalisation de places de stationnement imposées par le POS.

❖ **Article 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Dans la mesure où les règles définies dans le cadre des articles précédents sont jugées suffisantes pour maintenir et valoriser la qualité urbaine présente dans la zone, il n'est pas fixé de COS.

Evolution par rapport au POS :

Suppression du COS.

Dispositions applicables à la zone UB

❖ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le long de l'avenue Carnot, pour maintenir une continuité du front bâti, les constructions s'implanteront à l'alignement.

Sur les autres rues, les constructions ou parties des constructions, s'implanteront librement à l'alignement ou en retrait pour prendre en compte les caractéristiques actuelles du tissu.

Evolution par rapport au POS :

Les règles d'implantation sont désormais plus souples, sauf pour l'avenue Carnot sur laquelle l'alignement est obligatoire.

❖ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour respecter les formes urbaines caractéristiques du centre ville, dans une bande de 15 m, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait.

Au-delà de la bande des 15 m, les constructions s'implantent sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 6 m à l'égout et 10 m au faîtage, ou en retrait. Cette limitation de hauteur permettra d'assurer une qualité de vie aux habitants, un ensoleillement des bâtiments voisins et une aération des cœurs d'îlots.

La distance de retrait variera de 2,5 m à 8 m afin de respecter l'éclairage des pièces.

En ce qui concerne les constructions annexes, elles pourront s'implanter sur les limites à condition que leur hauteur sur les limites n'excède pas 2,60 m. Cette règle a pour objectif de garantir l'ensoleillement des parcelles voisines.

Evolution par rapport au POS :

La profondeur de terrain sur laquelle les constructions pourront être implantées en limite ou en retrait est désormais de 15 m, alors qu'elle était de 20 m dans le POS.

Au-delà de la bande des 15 m, l'introduction d'une hauteur maximale des bâtiments pouvant s'implanter en limite est une règle qui n'existait pas dans le POS.

La règle d'implantation des bâtiments annexes est également une nouveauté du PLU par rapport au POS.

❖ Article 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions diffère en fonction de la taille des terrains :

- 100% pour les premiers 200 m²,
- 40% au-delà des premiers 200 m².

Cette règle prend en compte la nécessité d'une densité de construction dans le centre ville, mais elle permet tout de même d'assurer une certaine aération du bâti, et le maintien d'espaces non bâtis.

L'emprise des bâtiments annexes est limitée à 40 m² pour garantir la qualité des formes urbaines.

Evolution par rapport au POS :

Cet article n'était pas réglementé dans le POS.

❖ Article 10 : La hauteur des constructions

Il est fixé une règle de hauteur qui tient compte des formes urbaines existantes, ainsi, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m à l'égout et 17 m au faîtage.

Cette règle permet d'assurer une certaine pente de toit caractéristique des constructions existantes, et d'inciter à un aménagement de qualité pour les combles.

La hauteur des annexes est limitée à 3 m à l'égout et 6 m au faîtage, toujours dans le but de garantir la qualité des formes urbaines.

Evolution par rapport au POS :

Les notions de hauteurs des façades et de hauteur « plafond » ont été remplacées par celles de hauteur à l'égout et au faîtage. La notion de niveau a été supprimée.

Les hauteurs maximales sont passées de 12 m et 15 m à 12 m et 17 m.

La réglementation des hauteurs pour les bâtiments annexes est une nouveauté du PLU par rapport au POS.

❖ **Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnement**

Il n'y a pas d'obligation de réalisation de places de stationnement dans cette zone, celle-ci est simplement encouragée.

Cette disposition tient compte des spécificités de la zone dans laquelle la réalisation de parking souterrain est rendue impossible par la proximité de la nappe phréatique.

De plus, la configuration des terrains rendrait difficile l'application d'une règle trop stricte et risquerait de décourager les futurs constructeurs. Enfin, la proximité de la gare RER et la bonne desserte en transports en commun, conduisent à ne pas fixer d'obligation dans ce domaine.

Evolution par rapport au POS :

Suppression des règles en matière de réalisation de places de stationnement imposées par le POS.

❖ **Article 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Dans la mesure où les règles définies dans le cadre des articles précédents sont suffisantes pour maintenir la qualité urbaine présente dans la zone, il n'est pas fixé de COS.

Evolution par rapport au POS :

Suppression du COS.

Dispositions applicables à la zone UC

❖ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Afin de s'adapter au mieux à la configuration des bâtiments existants, les futures constructions pourront s'implanter à l'alignement, en retrait, ou en partie à l'alignement et en partie en retrait.

Evolutions par rapport au POS :

La règle de retrait fixée à 8 m pour les immeubles collectifs présente dans le POS a été supprimée.

❖ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La marge de reculement séparant obligatoirement un bâtiment des limites séparatives, sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m.

Lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures au droit de l'ouverture considérée avec un minimum de 8 m.

Cette règle permet de faire respecter les formes urbaines présentes dans la zone.

Evolutions par rapport au POS :

La notion de largeur des terrains est supprimée dans le PLU.

Le calcul du retrait diffère légèrement mais les distances minimales (2,5 m et 8 m) restent les mêmes.

❖ Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Dans la mesure où les autres règles permettent d'assurer une implantation cohérente et adaptée des futures constructions, il n'est pas fixé de règle en matière d'emprise au sol. De plus, la mise en œuvre de projet de résidentialisation entraînerait des modifications foncières. Dans ce cas, la notion d'emprise au sol pourrait être un obstacle à la réalisation des aménagements des espaces extérieurs et à la réhabilitation du bâti.

Evolutions par rapport au POS :

La réglementation de l'emprise au sol présente dans le POS est supprimée.

❖ Article 10 : La hauteur des constructions

Pour tenir compte des caractéristiques des bâtiments existants, la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 m à l'égout et 20 m au faîtage.

Evolutions par rapport au POS :

Les notions de hauteurs des façades et de hauteur « plafond » ont été remplacées par celles de hauteur à l'égout et au faîtage. La notion de niveau a été supprimée.

Les hauteurs maximales sont passées de 21 m et 24 m à 15 m et 20 m dans le PLU par rapport au POS pour limiter les hauteurs des constructions nouvelles.

❖ Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pour les opérations de constructions, des places de stationnement devront être réalisées, leurs caractéristiques et leurs normes dépendent de la destination des constructions (logements individuels ou collectifs, bureaux, commerces et ateliers, entrepôts, équipements).

Cet article définit également la taille des places de stationnement.

Evolutions par rapport au POS :

Les évolutions portent sur une adaptation des règles et des précisions sur le nombre de places de stationnement demandées.

Les dimensions minimales des places sont précisées ce qui n'était pas le cas dans le POS.

❖ **Article 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Dans la mesure où les règles définies dans le cadre des articles précédents sont suffisantes pour maintenir la qualité urbaine présente dans la zone, il n'est pas fixé de COS.

Evolution par rapport au POS :

Suppression du COS.

Dispositions applicables à la zone UD

❖ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en retrait avec un minimum de 5 m.

Cette règle est fixée afin de permettre le stationnement d'un véhicule dans la marge de reculement et de limiter le stationnement sur le domaine public.

Evolutions par rapport au POS :

Le retrait est fixé à 5 m dans le PLU au lieu de 4 m dans le POS.

❖ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article permet de respecter les formes urbaines et de protéger les jardins.

Dans une bande de 20 m de profondeur, l'implantation des constructions dépend de la largeur des terrains. Elle se fait sur une limite ou en retrait si la largeur du terrain est supérieure à 13 m, et sur deux limites ou en retrait si la largeur est inférieure à 13 m.

Le retrait est obligatoire au-delà de la bande des 20 m.

Ce retrait est égal à la hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 8 m, si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes et , égal à la moitié de la hauteur de la façade avec un minimum de 2,5 m si ce n'est pas le cas.

Les bâtiments annexes pourront s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur à l'égout et sur les limites n'excède pas 2,60 m.

Ces dispositions sont nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage des constructions en particulier pour les logements.

Evolutions par rapport au POS :

Dans le POS, les règles étaient différentes selon que la largeur des terrains, était inférieure à 12 m, comprise entre 12 et 16 m et supérieure à 16 m. Ces notions ont été simplifiées dans le PLU seule la largeur de 13 m est prise en compte.

❖ Article 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol est fixée à 50% dans lesquels la superficie des annexes ne pourra pas excéder 40 m² pour éviter la multiplication des bâtiments annexes qui dénatureraient la qualité des formes urbaines.

Evolutions par rapport au POS :

L'emprise a été augmentée de 10% - elle était de 40% dans le POS - pour permettre l'amélioration du bâti existant.

❖ Article 10 : La hauteur des constructions

Il est fixé une règle qui tient compte des formes urbaines existantes.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 6 m à l'égout et 10 m au faîtage.

La hauteur des annexes est fixée à 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

Evolutions par rapport au POS :

Dans le POS, la hauteur à l'égout était fixée à 7 m maximum et la hauteur des bâtiments annexes n'était pas réglementée.

❖ **Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les opérations de constructions, des places de stationnement devront être réalisées, leurs caractéristiques et leurs normes dépendent de la destination des constructions (logements individuels ou collectifs, bureaux, commerces et ateliers, entrepôts, équipements).

Cet article définit également la taille des places de stationnement.

Evolutions par rapport au POS :

Les évolutions portent sur une adaptation des règles et des précisions sur le nombre de places de stationnement demandées.

Les dimensions minimales des places sont précisées ce qui n'était pas le cas dans le POS.

❖ **Article 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est fixé à 0,40.

Evolutions par rapport au POS :

Pas de changement.

Dispositions applicables à la zone UE

❖ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En zone UE, afin d'assurer le respect des formes urbaines existantes, les bâtiments peuvent s'implanter en retrait ou à l'alignement en harmonie avec l'implantation des constructions voisines.

Evolutions par rapport au POS :

L'obligation de retrait est fixée à 4 m a été supprimée.

❖ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Cet article permet également de faire respecter les formes urbaines existantes.

Dans une bande de 15 m de profondeur, les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait.

Au-delà de la bande des 15 m les constructions s'implantent sur les limites séparatives si leur hauteur n'excède pas 6 m à l'égout et 10 m au faîtage, ou en retrait.

La marge de reculement séparant obligatoirement un bâtiment des limites séparatives sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 2,5 m.

Lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur de la partie la plus haute des ouvertures au droit de l'ouverture considérée avec un minimum de 8 m.

Les bâtiments annexes pourront s'implanter sur les limites séparatives si leur hauteur à l'égout et sur les limites n'excède pas 2,60 m.

Ces dispositions sont nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage des constructions en particulier pour les logements.

Evolutions par rapport au POS :

Dans le POS, les règles étaient différentes selon que la largeur des terrains, était inférieure à 12 m, comprise entre 12 et 16 m et supérieure à 16 m. Ces notions ont été supprimées dans le PLU.

❖ Article 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des bâtiments est fixée à 50% dans lesquels les annexes ne pourront excéder 40 m².

Il n'est pas fixé de règles dans une bande de 20 m de profondeur en vis-à-vis de la RN6. Cette disposition a pour but de prendre en compte la spécificité de cet axe et d'affirmer la constitution d'un front bâti dans l'attente de la réalisation de la déviation.

Evolutions par rapport au POS :

L'emprise a été augmentée de 10% car elle était de 40% dans le POS pour favoriser l'amélioration du bâti existant.

❖ Article 10 : La hauteur des constructions

Il est fixé une règle qui tient compte des formes urbaines existantes.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 m à l'égout et 14 m au faîtage.

La hauteur des annexes est fixée à 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

Evolutions par rapport au POS :

Dans le POS, la hauteur à l'égout était fixée à 7 m maximum et la hauteur des bâtiments annexes n'était pas réglementée.

❖ **Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les opérations de constructions, des places de stationnement devront être réalisées, leurs caractéristiques et leurs normes dépendent de la destination des constructions (logements individuels ou collectifs, bureaux, commerces et ateliers, entrepôts, équipements).

Cet article définit également la taille des places de stationnement.

Evolutions par rapport au POS :

Les évolutions portent sur une adaptation des règles et des précisions sur le nombre de places de stationnement demandées.

Les dimensions minimales des places sont précisées ce qui n'était pas le cas dans le POS.

❖ **Article 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Le COS est fixé à 0,70.

Des règles particulières sont établies pour :

- Les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC Pompadour pour lesquels le COS est fixé à 0,80 pour être en cohérence avec les dispositions du PLU de la commune de Valenton.
- Les terrains situés dans une bande de 20 m de profondeur en vis-à-vis de la RN6 pour lesquels il n'est pas fixé de COS à condition qu'il ne s'agisse pas de constructions à usage de logement. Cette règle particulière permet d'affirmer la vocation économique de cet axe.

Evolutions par rapport au POS :

Le COS n'a pas changé dans le quartier de Triage (ancienne zone UC) où il était déjà fixé à 0,70.

Dans l'ancienne zone UE, le COS était de 0,40 pour les logements avec une majoration de 0,40 pour les activités aux abords de la RN6.

La prise en compte de la spécificité de la RN6 se fait différemment dans le PLU qui affirme la nécessité de ne pas développer le logement aux abords de cette voie fortement génératrice de nuisances.

Dispositions applicables à la zone UF

❖ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent en retrait avec un minimum de 5 m.

Evolutions par rapport au POS :

Dans le PLU, la même règle s'applique dans toutes les zones d'activités, alors que le POS prévoyait des dispositions différentes pour la zone d'activités des Prés de l'Hôpital (marge de recul de 10 m le long de la RN6 et de 8 m le long des voies intérieures).

❖ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 20 m de profondeur à partir de la marge de reculement, l'implantation des constructions dépend de la largeur des terrains (inférieure à 15 m, comprise entre 15 et 30 m, supérieure à 30 m).

Dans un souci d'harmonie, les constructions édifiées en limites devront si possible s'accoler aux constructions existantes déjà implantées en limites.

Au-delà de la bande des 20 m, les constructions s'implantent en retrait.

Les constructions s'implantent en retrait si la limite séparative correspond à la limite avec une autre zone pour éviter les nuisances.

Le retrait doit être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m si la façade ne comporte pas d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail.

Si la façade comporte de telles ouvertures, le retrait doit être égal à la hauteur de la façade avec un minimum de 8 m.

Evolutions par rapport au POS :

Les évolutions concernent l'amélioration de la rédaction et l'uniformisation des règles pour l'ensemble des zones d'activités.

Le retrait lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures servant à l'éclairage ou à l'aération des locaux de travail a été diminué par rapport au POS.

La prise en compte de la limite avec une autre zone est une nouvelle règle du PLU.

❖ Article 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 75% de la superficie du terrain, cette valeur pourra être dépassée en cas d'amélioration des constructions existantes.

Evolutions par rapport au POS :

Pas de changement.

❖ Article 10 : La hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne pourra excéder 15 m.

Pour les constructions à usage de logement (logement de fonction et de gardien), la hauteur maximale est fixée à 9 m à l'égout et 12 m au faîtage.

Evolutions par rapport au POS :

Pas de changement de fond, amélioration de la rédaction.

❖ **Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnement**

Pour les opérations de constructions, des places de stationnement devront être réalisées, leurs caractéristiques et leurs normes dépendent de la destination des constructions (logements individuels ou collectifs, bureaux, commerces et ateliers, entrepôts, équipements).

Cet article définit également la taille des places de stationnement.

Evolutions par rapport au POS :

Les évolutions portent sur une adaptation des règles et des précisions sur le nombre de places de stationnement demandées.

Les dimensions minimales des places sont précisées ce qui n'était pas le cas dans le POS.

❖ **Article 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol**

Dans la mesure où les règles définies dans le cadre des articles précédents sont suffisantes pour maintenir la qualité urbaine présente dans la zone, il n'est pas fixé de COS.

Evolution par rapport au POS :

Suppression du COS.

Dispositions applicables à la zone UN

❖ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent à l'alignement ou en retrait par rapport aux voies.

Evolutions par rapport au POS :

Pas de changement. Amélioration de la rédaction.

❖ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent en retrait si la limite séparative correspond à la limite avec une autre zone, en limite ou en retrait dans les autres cas.

Le retrait est fixé à 4 m minimum.

Ces dispositions sont nécessaires pour garantir un bon niveau d'éclairage des constructions en particulier pour les logements.

Evolutions par rapport au POS :

Contrairement à la règle du POS le retrait n'est pas obligatoire dans le PLU.

La prise en compte de la limite avec une autre zone est une nouveauté du PLU.

Le retrait a désormais un minimum fixe (4 m) alors qu'il devait être au moins égal à la hauteur du bâtiment dans le POS.

❖ Article 9 : L'emprise au sol des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Evolutions par rapport au POS :

Pas de changement.

❖ Article 10 : La hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de règle.

Evolutions par rapport au POS :

Pas de changement.

❖ Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune. Des règles sont fixées pour les constructions à usage de logement (logement de fonction ou de gardien).

L'article précise les caractéristiques des places de stationnement.

Evolutions par rapport au POS :

Cet article n'était pas réglementé dans le POS.

Les règles fixées dans le PLU permettent d'apporter une réponse aux problèmes de stationnement présents dans l'ensemble de la commune.

❖ Article 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de COS.

Evolutions par rapport au POS :

Pas de changement.

Dispositions applicables à la zone UP

La zone UP est une nouvelle zone créée sur des terrains inclus dans l'ancienne zone UN du POS.

❖ Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implanteront en retrait avec un minimum de 5 m.

Cette règle est fixée afin de permettre le stationnement d'un véhicule dans la marge de reculement et de limiter le stationnement sur le domaine public.

❖ Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent sur les limites séparatives ou en retrait.

Le retrait sera au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieur à 2,5 m lorsque la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.

Lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues directes, la distance minimale entre la façade au droit des ouvertures et la limite séparative en vis-à-vis est au moins égale à la hauteur de la façade sans pouvoir être inférieure à 8 m.

Cette disposition permet de garantir un bon niveau d'éclairage et limite les vis-à-vis avec les propriétés voisines.

❖ Article 9 : L'emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% pour garantir le maintien d'espaces libres sur les terrains.

❖ Article 10 : La hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 m à l'égout et à 17 m au faîtage pour permettre la réalisation de logements individuels et de petits collectifs de hauteur modérée.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est fixée à 3 m à l'égout et 6 m au faîtage.

❖ Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matières de réalisation d'aires de stationnement

Pour les opérations de constructions, des places de stationnement devront être réalisées, leurs caractéristiques et leurs normes dépendent de la destination des constructions (logements individuels ou collectifs, bureaux, commerces et ateliers, entrepôts, équipements).

Cet article définit également la taille des places de stationnement.

❖ Article 14 : Le Coefficient d'Occupation du Sol

Dans la mesure où les règles définies dans le cadre des articles précédents sont suffisantes pour assurer une qualité urbaine dans la zone, il n'est pas fixé de COS.

Dispositions applicables à la zone AU

Cette zone est une zone d'urbanisation future, en conséquence, les articles 9, 12 et 14 ne sont pas réglementés.

❖ **Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions s'implanteront en retrait avec un minimum de 5 m.

Evolutions par rapport au POS :

Le retrait était de 4 m dans le POS.

❖ **Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions s'implanteront désormais en retrait avec un minimum de 6 m.

Evolutions par rapport au POS :

Cet article n'était pas réglementé dans le POS.

❖ **Article 10 : La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est fixée à 6 m à l'égout et 10 m au faîtage.

Evolutions par rapport au POS :

La hauteur de façade qui correspond à la hauteur à l'égout était fixée à 7 m dans le POS.

Dispositions applicables à la zone N

Cette zone se compose d'espaces naturels dont il convient de préserver le caractère paysager et boisé. En conséquence, les possibilités de construction et d'utilisation du sol y sont très restrictives.

Le secteur N1 qui correspond aux espaces naturels cultivés - terrains agricoles et jardins privés du Coteau – ne peut accueillir que des constructions indispensables à l'exploitation des terrains de la zone.

Le secteur N2 qui regroupe le Bois Colbert et les grands parcs publics, à l'exception des parcs de Beauregard et de la Chevrette, peut accueillir des équipements liés à la vocation du secteur, ainsi que des logements de fonction ou de gardien. L'emprise au sol des constructions nouvelles est limitée à 15% de la superficie totale du terrain.

Le secteur N3 correspond aux parcs de Beauregard et de la Chevrette. Seuls sont autorisés les travaux d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension du Château de Beauregard pour lequel sont admises les occupations suivantes : équipements, installations hôtelières, commerces ou logements.

Le secteur N4 est celui des jardins familiaux, seules les constructions à usage exclusif d'abris de jardin y sont autorisées dans une limite de 6 m² par terrain.

Le secteur N5 correspond aux berges de la Seine et de l'Yerres. Les petites constructions liées à la fréquentation des espaces de loisirs et aux activités de pêche y sont autorisées, ainsi que les installations nécessaires à la réalisation du pôle intermodal aux abords de la gare RER de Villeneuve-Saint-Georges. Pour les constructions à usage d'habitation existantes, les extensions pour la réalisation de salle de bain ou de sanitaires sont autorisées s'ils n'existent pas déjà.

5 – Les espaces boisés classés :

La protection au titre des espaces boisés classés a été maintenue sur le Bois Colbert.

6 – Les espaces paysagers remarquables

Les espaces suivants ont été repérés comme Espaces Paysagers Remarquables :

- Les espaces verts au pied des Tours,
- Les espaces verts situés entre les immeubles dans le secteur Nord,
- Le parc du Château de Bellevue,
- La totalité des espaces naturels couverts par la zone N.

Ce classement permettra de conserver et d'améliorer le caractère paysager de la commune.

7 - Les emplacements réservés

Les emplacements réservés en vue de la déviation de la RN6 ont été maintenus.

De nouveaux emplacements réservés ont été créés :

- A l'angle de la RD94 et de l'avenue de Valenton pour créer un espace vert afin d'étendre le Parc de la Saussaie-Pidoux et valoriser ainsi une des entrées dans la ville.

- Sur un terrain de la rue Pasteur, pour réaliser un espace public-aire de stationnement afin de participer à l'amélioration des espaces publics et répondre aux besoins en terme de stationnement.
- Le long de la rue de Bellevue prolongée pour élargir cette voie et assurer l'accessibilité aux terrains, en particulier pour les services de sécurité.

IV – Justification de l'instauration d'un périmètre de constructibilité limitée dans le centre ancien (secteurs UA2)

La zone UA correspond au centre historique de Villeneuve-Saint-Georges. Le bâti y est dense et ancien, il se compose essentiellement d'immeubles datant du XVII^{ème} et XVIII^{ème} siècles dont certains présentent des signes de vieillissement importants.

Ce secteur fait l'objet d'une attention particulière de la part de la municipalité qui a mis en place une ZPPAUP et engagé une opération de requalification des espaces publics.

A moyen terme, l'objectif est la requalification complète de ce quartier ancien qui présente un certain nombre d'atouts : nombreux commerces, architecture des bâtiments intéressante, proximité de la gare.

Certains secteurs ont été repérés par l'étude de la ZPPAUP comme devant faire l'objet d'une restructuration complète. La commune souhaite engager une étude approfondie pour y réaliser des opérations d'ensemble bien intégrées au tissu existant. Dans l'attente de la réalisation de cette étude, il n'est pas souhaitable que, dans les années à venir, de nouvelles constructions soient réalisées dans ces secteurs. Cela irait en effet à l'encontre de l'objectif retenu qui est la transformation de ce site dans le cadre d'opérations d'ensemble.

En conséquence, il est décidé d'instaurer un périmètre de constructibilité limitée en application de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme (UA2). Ce périmètre est mis en place sur une durée maximale de 5 ans. Seuls sont autorisés les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et/ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 10% de SHOB existante avec un minimum de 25 m². Cela devrait être suffisant pour répondre aux besoins d'entretien et de mise aux normes des habitations sans mettre en cause l'évolution de la zone à moyen terme.

V - Les incidences du PLU sur l'environnement

1 - La protection des zones naturelles et des milieux sensibles

Les zones naturelles et agricoles sont les zones les plus sensibles sur le plan des paysages. Certaines d'entre elles sont repérées comme espaces paysagers au SDRIF, s'y ajoutent les berges de la Seine et de l'Yerres.

Ces espaces sont aussi des milieux intéressants sur le plan de la faune et de la flore.

Sur ces différents espaces, le PLU renforce les protections qui avaient été instaurées par le POS. Ainsi, la majeure partie du patrimoine vert de la commune est couvert par la zone N dont le règlement limite et encadre précisément les possibilités de constructions.

Il s'agit du Bois Colbert, des grands parcs publics urbains, des terrains agricoles du Plateau, d'une partie des terrains privés du Coteau, des jardins familiaux, des berges de la Seine et de l'Yerres.

Pour renforcer davantage la protection, le Bois Colbert est classé en Espace Boisé Classé et l'ensemble des terrains de la zone N ainsi que certains espaces verts intégrés dans le tissu urbain (Le pied des Tours, Les espaces publics du secteur Nord, le jardin du Château de Bellevue) sont classés en Espaces Paysagers Remarquables.

2 - L'évolution des zones d'habitations

Dans les zones de centre ville et dans l'ensemble des secteurs d'habitation il n'est pas prévu de densification particulière. Ces secteurs pourront évoluer dans le respect des formes urbaines actuelles.

Les incidences les plus marquantes du PLU sur l'environnement sont liées aux secteurs d'évolution prévus à Villeneuve-Triage et sur le Plateau.

Les terrains de Villeneuve-Triage :

Il s'agit d'une partie des terrains SNCF qui conservent leur classement en UF et qui seront susceptibles d'accueillir des activités, ainsi que des terrains acquis par l'OPHLM pour réaliser une opération de logements dans le prolongement de la résidence des Iles.

Actuellement, l'ensemble de ces terrains est occupé par des friches. Leur urbanisation aura donc peu de conséquence sur l'environnement.

La zone de projet UP :

La zone s'étend sur des terrains communaux actuellement en friche -qui accueilleraient l'ancien collège et l'ancien lycée - et sur quelques jardins familiaux, cette légère diminution sera compensée par la réalisation de nouveaux jardins familiaux le long de la rue Clément Ader.

L'urbanisation se fera dans le respect de l'environnement avec une volonté d'ouvrir les jardins familiaux et le Bois Colbert vers la ville en valorisant leur accès et leur visibilité afin d'améliorer leur fréquentation par les Villeneuvois.

La zone d'urbanisation future AU :

La zone se situe sur les terrains de la Pologne le long de la RD94.

Il s'agit d'une zone non urbanisée et insuffisamment équipée pour accueillir des constructions.

Dans l'avenir, cette zone pourra répondre aux besoins de la commune en termes d'activités commerciales. Le projet devra présenter une certaine qualité et s'insérer correctement dans le tissu urbain. Les espaces verts plantés assureront la protection des habitations voisines.

VI - La manière dont les préoccupations d'environnement sont prises en compte

1 - La protection des formes urbaines dans les quartiers d'habitation

Le zonage et le règlement mis en place ont pris en compte les préoccupations d'environnement dans la mesure où :

- Ils protègent les formes urbaines existantes dans l'ensemble des quartiers d'habitation,
- Ils favorisent l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles et limitent les rejets dans les réseaux (articles 4 et article 13),
- Ils protègent les éléments de patrimoine remarquables, les parcs remarquables et les cœurs d'îlots verts.

2 – La préservation et l'amélioration de la qualité architecturale et des éléments paysagers remarquables

L'étude et le règlement de la ZPPAUP ont été pris en compte dans le zonage et le règlement du PLU. L'article 11 de chaque zone garantit la qualité des bâtiments et des clôtures.

Les mesures de protection des espaces naturels se traduisent de la façon suivante :

- Classement en zone N de l'ensemble des espaces naturels de la commune,
- Renforcement de ce classement par le classement en Espaces Paysagers Remarquables de l'ensemble de la zone N, à l'exception du Bois Colbert qui est maintenu en Espace Boisé Classé,
- Le classement d'un certain nombre d'espaces naturels urbains en Espaces Paysagers Remarquables.

3 – La prévention des risques naturels ou technologiques, des pollutions et des nuisances

La prévention des risques, des pollutions et des nuisances se traduit dans le PLU de la manière suivante :

- Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est intégré dans le PLU ce qui permet de prévenir les risques liés aux inondations de la Seine et de l'Yerres. L'existence de cette servitude est rappelée sur le plan de zonage et dans le règlement des zones concernées.
- Un certain nombre de mesures ont été prises pour limiter, voire interdire l'implantation d'activités dangereuses ou nuisantes pour l'environnement. Dans les zones à dominante de logements, seules certaines installations classées sont autorisées.
- Eaux pluviales : des prescriptions ont été intégrées dans le règlement des différentes zones pour limiter les rejets d'eaux de pluie polluées dans les réseaux.

4 – La maîtrise des déplacements et notamment des déplacements en voiture

Cet aspect se traduit plus particulièrement dans le PADD par les orientations et les prescriptions suivantes :

- La volonté d'améliorer le fonctionnement des transports en commun et la desserte des quartiers, notamment par la réalisation du Pôle Intermodal et le déplacement de la gare de Villeneuve-Triage.
- La volonté de limiter la circulation de transit sur le territoire communal, notamment en affirmant la nécessité de réaliser les déviations de la RN6 et de la RD38.
- La prise en compte du stationnement dans les opérations futures et la réalisation de parkings de proximité dans le tissu existant. Ces orientations sont traduites dans le règlement.
- L'amélioration du fonctionnement de certaines lignes de bus recensées au réseau principal du Plan de Déplacements Urbains afin d'assurer de meilleurs rabattements sur la gare de RER et une meilleure desserte des quartiers.
- La mise en valeur des sentes piétonnes et l'extension du réseau de pistes cyclables pour favoriser les circulations douces.