

TOME 2 : JUSTIFICATIONS DU PADD, DES OAP ET DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

Version Mai 2016

Sommaire du tome 2

Préambule	4
<u>Objectifs de la révision du PLU</u>	4
I. Explication des choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic	6
A. <i>Explication des choix retenus pour établir le PADD pour l'avenir du territoire</i>	6
B. <i>Explication des prescriptions pour établir les Orientations d'aménagement et de programmation</i>	11
C. <i>Explication au regard des prescriptions supra communales</i>	14
<u>Conformité avec les exigences de l'article L101-2 du code de l'Urbanisme</u>	14
<u>Conformité avec les exigences du SDRIF</u>	17
<u>Conformité avec les exigences du SRCE</u>	21
<u>Conformité avec les exigences du SRCAE Ile de France</u>	24
<u>Conformité avec les exigences du PLH de Villeneuve-Saint-Georges</u>	27
<u>Conformité avec les exigences du PDUIDF</u>	29
<u>Conformité avec les exigences du Plan Local de Déplacements du Val-de-Marne</u>	30
<u>Conformité avec les exigences du SDAGE</u>	31
II. Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, des orientations d'aménagement et les évolutions par rapport au PLU	33
A. <i>Motif de la délimitation des zones</i>	34
<u>Présentation des zones du PLU</u>	34
<u>Traduction des orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le document graphique</u>	36
<u>Explication de la délimitation des zones et de leurs évolutions</u>	39
B. <i>Présentation générale des évolutions dans le cadre de la révision du PLU</i>	45
<u>Les grands principes d'évolution du PLU</u>	45
<u>Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis la dernière révision</u>	49
<u>Evolution des emplacements réservés par rapport au PLU1</u>	56
C. <i>Introduction d'orientations d'aménagement et de programmation</i>	57

D. Evolutions majeures du règlement.....	58
<u>La présentation générale du règlement</u>	58
<u>Les autres dispositions réglementaires particulières</u>	70
III. Evaluation du plan et de ses incidences sur l'environnement et définition des indicateurs pour l'évaluation des résultats du plan	72
A. Evaluation du plan et de ses incidences sur l'environnement	73
<u>Impacts des orientations du PADD sur l'environnement</u>	73
<u>Impacts des orientations d'aménagement et de programmation</u>	75
<u>Impacts des dispositions réglementaires retenues sur l'environnement</u>	79
B. Indicateurs permettant l'évaluation des résultats	82

Préambule

Objectifs de la révision du PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-Saint-Georges a été approuvé le 1^{er} juillet 2004.

Ce PLU a fait l'objet de plusieurs mises à jour par délibérations en date du 27 mars 2007, du 12 février 2008 et du 18 janvier 2011.

Par ailleurs, une déclaration d'utilité publique relative à l'acquisition et l'aménagement des parcelles nécessaires à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multi site du centre-ville, valant mise en compatibilité du PLU, a été prise par arrêté préfectoral du 11 février 2014.

Le PLU a également été modifié par délibération du 10 avril 2014.

Aujourd'hui, il doit être révisé afin de rendre le document compatible avec les politiques d'aménagement supra communales et la mise en œuvre des projets en cours et à venir sur le territoire communal.

A ce titre et par **délibération du 15 décembre 2010**, le Conseil Municipal a décidé la prescription de la révision du PLU et a précisé les objectifs de cette révision :

- **Sur la thématique habitat/urbanisation**

- Permettre la mise en œuvre des projets de renouvellement urbain,
- Concourir à un développement urbain respectueux de l'environnement, dans une démarche de développement durable,
- Promouvoir la diversité de l'habitat et assurer la mixité sociale sur l'ensemble de la Ville,
- Renforcer la lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne,
- Satisfaire les besoins des habitants en termes d'habitat et d'équipements par la construction de nouveaux logements,
- Concrétiser les évolutions réglementaires en cours et à venir relatives au Plan d'Exposition au Bruit,
- Prendre en compte les orientations définies dans le PLH,
- Promouvoir des formes d'habitat économe en énergie.

- **Sur la thématique environnement/cadre de vie/développement durable**

- Prendre en compte la loi dite « Grenelle II » afin d'intégrer de manière encore plus forte les objectifs du développement durable et les politiques d'urbanisme, d'habitat et de transport dans le PLU, en cohérence avec la démarche engagée sur l'Agenda 21,
- Réduire la vulnérabilité aux risques et aux nuisances,
- Renforcer les continuités écologiques,
- Intégrer les contraintes environnementales par la valorisation du grand paysage,
- Permettre la définition de projets dont l'efficacité énergétique de la conception urbaine réponde aux enjeux de développement durable,
- Mettre en valeur les berges de l'Yerres et de la Seine et la confluence.

- **Sur la thématique déplacement**

- Créer les conditions de l'intermodalité,
- Favoriser les liens entre les quartiers et notamment les liaisons entre le Plateau, le Coteau, le quartier Nord, le centre ville et les berges de l'Yerres à Belleplace-Blandin et de la Seine jusqu'à Triage,
- Améliorer l'accessibilité en diversifiant les modes de transports alternatifs à la voiture et en développant les liaisons douces et les transports en commun,
- Réorganiser le stationnement,
- Poursuivre les travaux (sur l'axe J1-J2 du nom des bus qui y passent) afin de fluidifier la circulation (en particulier des bus), faciliter et sécuriser le cheminement des piétons (en particulier à l'entrée des écoles) et réaliser où cela est possible une piste cyclable,
- Prendre en compte les orientations du Plan de Déplacements Urbains de la Région et le Plan de Déplacement du Val de Marne adopté le 16 mars 2009,
- Prendre en compte les projets de RFF et SNCF concernant l'interconnexion des TGV (en soutenant le projet d'une gare TGV à Villeneuve-Saint-Georges), le projet de rocade ferrée sud de moyenne couronne, et le grand réseau métropolitain en cours de débat public (Arc Express et "Grand huit"),
- Soutenir le projet de métro câble Créteil / Limeil-Brevannes / Villeneuve-Saint-Georges, permettant de désenclaver le Plateau, qui consiste à relier au moyen d'une télécabine urbaine la station Créteil – Pointe du lac de la ligne 8 du métro au Plateau de Villeneuve-Saint-Georges.

- **Sur la thématique développement économique**

- Conforter, requalifier, développer les principales zones d'activités,
- Revitaliser et diversifier l'appareil commercial,
- Favoriser le développement de l'artisanat et des PME/PMI,
- S'inscrire dans la démarche de projet du Pôle d'Orly-Rungis,
- Dans le cadre du projet de requalification du centre ville une étude diagnostic et prospective commerciale a été engagée notamment afin de définir la stratégie de redéploiement commercial et le positionnement de l'offre commerciale créée ou recyclée dans le cadre des opérations d'aménagement,
- Accueillir de nouvelles activités sur le site SNCF en complémentarité de l'activité ferroviaire à préserver et développer,
- Développer le pôle santé, et en particulier l'extension et la rénovation du centre hospitalier intercommunal

Dans les développements ci-dessous, est appelé PLU1 le PLU approuvé le 1^{er} juillet 2004 et est nommé PLU2 le projet de PLU révisé.

I. Explication des choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et les éléments réglementaires au regard des enseignements du diagnostic

Conformément à l'article L151-4 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation « *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement [...]* ».

A. Explication des choix retenus pour établir le PADD pour l'avenir du territoire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables constitue un élément majeur du PLU dans la mesure où il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Le PADD représente en cela un "axe de développement", ou un "cap" que se fixe la municipalité pour conduire sa propre politique de la ville.

Ces "orientations générales" exprimées par le conseil municipal doivent donc concourir à un même objectif :

- répondre en toute transparence aux enjeux identifiés par le diagnostic notamment en matière :
 - D'aménagement : au regard de la structuration urbaine de la ville, des questions de densification et de diversification de l'offre en logement, du développement des liaisons douces et de la réorganisation des espaces publics...;
 - D'environnement : au regard de la préservation et du développement des continuités écologiques, de la mise en valeur et de la protection des spécificités paysagères, de l'équilibre entre urbanité et nature... ;
 - D'économie : au regard des questions liées à l'activité et l'emploi, à la diversification économique des filières... ;
 - De vie sociale : au regard du développement des équipements publics, de leur organisation au sein des quartiers, de leur diversité... ;
- satisfaire les attentes de la population d'aujourd'hui, sans pour autant obérer les besoins de la population villeneuvoise de demain.

Les orientations du PADD ont été établies sur les bases suivantes :

1- Ville territoire, Ville paysage

- a. **Conforter la mosaïque urbaine** : ce choix traduit la volonté communale, d'une part de constituer un paysage urbain cohérent et diversifié à travers une logique de renouvellement urbain et d'innovation tout en recherchant une amélioration des conditions d'habitation dans le bâti existant et des réponses aux besoins des populations.

- b. **Promouvoir une ville jardin, ville d'eau** : à travers la réalisation d'une trame verte et d'une trame bleue, poursuivre les actions engagées pour promouvoir et renforcer le patrimoine naturel et aquatique existant et futur et développer la valeur paysagère de la commune.

2- Ville accueillante, moderne et solidaire

- a. **Mettre en œuvre une politique de l'habitat dynamique, innovante et maîtrisée** : en raison d'une population qui n'a pratiquement pas augmentée en 40 ans, l'objectif vise à apporter une contribution significative à l'effort général de construction demandé par l'Etat et la Région en vue de répondre à la demande en logement tout en poursuivant les actions engagées pour compléter et diversifier l'offre résidentielle à destination de l'ensemble des habitants de Villeneuve-Saint-Georges et selon leurs besoins spécifiques.
- b. **Valoriser la politique municipale en matière d'équipement** : la restructuration dynamique de la ville passe par l'amélioration permanente des équipements publics pour être en phase, voire précéder, les besoins et attentes de la population notamment au regard des équipements scolaires. Il s'agit également de mieux répartir et de renforcer les services publics existants en prenant en compte les possibilités d'implantation sur le territoire et ses caractéristiques propres.
- c. **Une ville attentive à sa jeunesse** : en 2009, près de 30% de la population villeneuvoise est âgé de 0 à 19 ans, ce qui constitue une ressource et un atout pour l'avenir de la ville. Pour autant, la jeunesse et la société évoluent, raison pour laquelle la politique jeunesse doit régulièrement être réinterrogée pour s'adapter à ces transformations et ce à diverses échelles comme la citoyenneté, l'insertion professionnelle, les conduites à risques, l'éducation, le logement.

3- Ville durable, harmonisée et éco-performante

- a. **Réaliser un canevas hiérarchisé d'espaces publics** : le territoire communal est marqué par de nombreuses coupures liées au passage de grandes infrastructures routières comprenant une route nationale qui traverse du Nord au Sud la commune (RN6) et plusieurs voies départementales. Ces voies de desserte, véritable charpente urbaine doivent être requalifiées voire réaménagées afin de permettre un partage de la voirie entre usagers et piétons tout en favorisant le développement d'espaces publics confortables et agréables.
- b. **Améliorer l'accessibilité et faciliter les mobilités** : la question de l'accessibilité est reconnue de plus en plus comme un élément-clé d'un système de transport durable, efficace et de qualité. Sur la commune, cette question doit être traitée à l'aune des projets futurs de transports en commun, du développement des modes doux, de la circulation automobile et du stationnement, de l'accès pour tous et des caractéristiques propres du territoire (voie ferrée, présence du fleuve).

- c. **Développer une approche intégrale et intégrée de la question de l'environnement** : il s'agit de favoriser la résilience urbaine en intégrant les enjeux environnementaux dans le développement urbain. Cela se traduit notamment sur la commune par la prise en compte du risque inondation et du risque retrait gonflement des argiles, par la promotion d'une bonne gestion des eaux pluviales, par la préservation des ressources naturelles, par la prise en considération des nuisances des infrastructures et de la pollution des sols et par le développement de la gestion alternative des déchets.

4- Ville attractive, ville productive, ville innovante

L'un des enjeux majeur du développement urbain est le maintien d'une dimension productive au sein des aires métropolitaines.

- a. **Actions génériques** : il s'agit de consolider l'attractivité des entreprises dans le tissu urbain, de créer une dynamique commerciale à la fois dans le centre ville et les quartiers plus périphériques, de développer les réseaux de communication numérique, de développer les activités écologiques et environnementales, ainsi que les activités touristiques et de loisirs et de favoriser l'insertion dans le cadre des travaux et projets d'aménagement.
- b. **Actions spécifiques** : le pôle ferroviaire du Triage a longtemps constitué un marqueur identitaire pour Villeneuve-Saint-Georges. Véritable atout pour le développement territorial de la ville, il s'agit de réinvestir et redynamiser le secteur Triage en maintenant et en développant un pôle ferroviaire innovant. De la même manière, le secteur Sud de la commune offre de nombreuses activités liées à la santé qui doit être préservé, conforté et dynamisé autour d'un pôle de service public lié à la santé.

5- Ville apaisée, quartiers en réseau

- a. **Promouvoir une ville multipolaire** : très contraint par une géographie fortement marquée par la topographie du fleuve, le développement de la ville à partir de son noyau historique a abouti à une hyper centralité aujourd'hui congestionnée. La création d'une ville multipolaire autour de quartiers avec leurs identités propres doit permettre de délester ce cœur de ville pour mieux le renforcer et le redynamiser.
- b. **Favoriser la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle à toutes les échelles** : les contraintes géographiques, physiques et structurelles ont abouti à une fragmentation urbaine et à une juxtaposition dans le temps et dans l'espace de formes et de fonctions. Tout en veillant à préserver et conforter les identités et caractéristiques propres à chaque quartier, il convient de rechercher une cohérence urbaine et de qualité en favorisant la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle à toutes les échelles.

c. Agir dans tous les quartiers : les éléments de diagnostic ont permis à la commune de dégager des priorités d'aménagement pour chacun des cinq quartiers de la commune :

- Pour le centre ville /centre ancien, le cœur de ville, l'enjeu est d'améliorer et de requalifier cette centralité en le décongestionnant tout en favorisant le maintien et le développement de commerces et de services de qualité. Le projet vise à accompagner l'évolution du tissu urbain existant, le développement de projets majeurs à travers notamment le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, la préservation du caractère patrimonial de certaines constructions, la préservation du cadre de vie.
- Le quartier du plateau, bénéficie de nombreux atouts paysagers (jardins familiaux, espace agricole, bois Colbert et des Carrières, Fort, vues sur le grand paysage) à conforter. Son développement urbain doit être encadré et accompagné pour préserver la qualité de ce secteur. Une OAP portant sur l'aménagement de la rue des Sapeurs Pompiers de Paris est par ailleurs prévue.
- Le quartier Nord – Val-Saint-Georges accueille un secteur pavillonnaire de plaine qu'il convient de préserver. Le quartier d'habitat social quant à lui va faire l'objet d'un projet urbain ambitieux dans le cadre du nouveau Programme National de Rénovation urbaine. L'arrivée du projet de Tram/train Sucy/Orly, la Tégéval et la proximité avec la nouvelle gare Pompadour du RER D connectera ce quartier au réseau majeur de déplacements d'Île-de-France, tous modes confondus.
- Le quartier du Triage constitue un village fluvial métropolitain aux potentialités qu'il convient de revitaliser et de renouveler tout en préservant tous ses atouts notamment à travers la mise en œuvre d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Cette OAP permettra d'organiser les futurs développements urbains. L'apport de population nouvelle en lien avec le potentiel de mutation du site permettra d'améliorer l'offre en équipements, services et commerces de proximité pour l'ensemble du quartier.
- Le quartier Belleplace Blandin est un quartier aux spécificités fortes en termes d'aléas mais bénéficiant d'importants atouts écologiques de part sa situation de rive de l'Yerres. Ce quartier -porte sud de la ville- doit être préservé et valoriser notamment à travers le projet de renaturation des berges de l'Yerres et la création d'une intensité urbaine sur la porte Sud de la ville. Une OAP portant sur l'aménagement de ce secteur a par ailleurs été créée.

6- Porte sud de la Métropole

a. Une ville au cœur du territoire : La ville de Villeneuve-Saint-Georges se trouve au cœur d'un territoire métropolitain en forte transformation à partir d'une multiplicité de logiques territoriales : polarités, rocade, radiales... Le choix d'un développement multipolaire, hiérarchisé et différencié permet de desserrer et décongestionner le cœur de ville et de constituer de nouvelles polarités de quartier.

Deux autres processus sont au cœur des logiques de développement territorial : une synergie de décision et de coopération avec le grand pôle Orly-Rungis qui pourrait être conforté avec la mise en œuvre du tram-train Sucy en Brie Orly et une nouvelle relation avec la Seine dont de nouveaux franchissements devraient réduire le statut de frontière.

Le principe de civilité métropolitaine vise là où cela s'impose à soutenir des projets de requalification d'entrée de ville co-décidée et coréalisée avec les communes voisines afin d'en faciliter les usages. Le principe de politesse urbaine vise dans les quartiers limitrophes d'autres communes de tendre vers des actions coordonnées, de renouvellement et d'aménagement afin d'optimiser et d'harmoniser au mieux la ville et les activités qui s'y déroulent.

- b. La RN6 : constituer un véritable boulevard urbain :** La RN6 d'échelle macro-territoriale est aujourd'hui un axe intense de transit, de nuisance et de coupure mais potentielle épine dorsale de la ville si elle est requalifiée en une véritable voie urbaine apaisée et civilisée. Le PADD présente des préconisations pour transformer cette voie routière en une avenue urbaine où la vitesse maximale observée aujourd'hui excessive serait réduite.
- c. La Seine : retrouver le fleuve comme vecteur de développement local et nouveau métropolitain :** A travers l'importance de la façade fluviale et des berges sur la commune, l'identification de Villeneuve-Saint-Georges comme ville d'eau incite à ouvrir de nouvelles pistes de réflexions visant à considérer le fleuve comme axe porteur de développement territorial pour la commune et ainsi positionner la ville comme la porte fluviale sud de la Métropole.
- d. Le pôle ferroviaire du triage : préserver et requalifier par la confortation et la revitalisation.** L'importance des emprises ferroviaires constitue depuis leur origine une rupture spatiale forte dans la ville. Mais cette dernière a été longtemps compensée par une activité dont la densité a été l'un des marqueurs de l'identité historique de la ville. Aujourd'hui le site ferroviaire est largement sous-utilisé mais l'existence de telles emprises constitue aussi une chance pour de nouveaux développements de l'activité ferroviaire. Le site pourrait aussi accueillir un équipement emblématique visant au rayonnement d'une véritable culture ferroviaire.
- e. La Tégéval et la renaturation des berges de l'Yerres :** en complément avec les autres réflexions et mesures visant à qualifier et identifier Villeneuve-Saint-Georges comme une ville jardin, la réalisation de la Tégéval et de la renaturation des berges de l'Yerres constituent deux actions qui favoriseront la requalification paysagère de la ville et le développement des liaisons douces et de la mise en relation à grande échelle de territoires.

B. Explication des prescriptions pour établir les Orientations d'aménagement et de programmation

La commune de Villeneuve-Saint-Georges a défini 3 orientations d'aménagement et de programmation correspondant à des secteurs destinés à être aménagés à court /moyen terme :

- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°1 concerne la rue des Sapeurs Pompiers de Paris**
- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°2 concerne le secteur Belleplace Confluence**
- **L'orientation d'aménagement et de programmation n°3 concerne le secteur Triage**

Pour chacun de ces trois secteurs, la commune et ses partenaires ont déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations ou aménagements, en lien avec les constructions existantes.

Ces opérations devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme.

Une **OAP thématique « cônes de vue »** est également prévue.

→ Nouvelles orientations d'aménagement et de programmation définies dans le cadre du PLU2

Trois nouvelles orientations sont ainsi prévues :

- *OAP Sapeurs Pompiers de Paris*

Cette OAP concerne un foncier mutable peu valorisé et aux fonctions très diversifiées (équipement public, jardins potagers, stockage, parking,...) situé au pied du Fort et qui s'étire le long de la rue des Sapeurs Pompiers en partie face au cimetière.

Auparavant classé en zone naturelle, ce secteur est reclassé en zone urbaine de manière à bénéficier de son potentiel foncier et de sa situation privilégiée.

L'Orientation d'aménagement et de programmation vise à permettre de réaliser un projet d'ensemble pour accueillir un programme d'habitats adaptés et des équipements tout en préservant la qualité paysagère du secteur.

Evolution par rapport au PLU1 : *il s'agit d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation ayant pour objectif la création d'une zone mixte permettant le développement de programme d'habitats adaptés et d'équipements.*

○ *OAP Belleplace/confluence*

Cette OAP concerne le secteur d'entrée de ville au sud de la commune.

Ce secteur situé en bord de Seine et d'Yerres est constitué de grandes propriétés et de parcelles d'activités potentiellement mutables.

Il bénéficie d'une situation d'exception, directement accessible par la RN6, à proximité du centre-ville et dans un environnement en mutation (construction de logements en centre ville, renaturation des berges de Seine et de l'Yerres).

Ce secteur représente un potentiel important pour une urbanisation soutenable et la réalisation d'un programme mixte de logements familiaux ou répondant à des besoins spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées).

Il s'agit de :

- promouvoir une urbanisation de qualité, dense et diversifiée pour restructurer les abords de la RN6,
- offrir une nouvelle image urbaine,
- ordonner le tissu urbain d'entrée de ville,
- protéger le tissu pavillonnaire des nuisances de la RN6,
- répondre aux attentes de la population en termes de logement,
- permettre l'accession à la propriété,
- soutenir la restructuration de la route nationale en boulevard urbain,

L'Orientation d'aménagement vise à réaliser un projet d'ensemble reposant sur la diversité typologique et morphologique, la mixité sociale, l'économie du territoire et la densification maîtrisée, la cohérence urbaine avec le tissu bâti existant et conservé, la qualité architecturale, urbaine, environnementale et paysagère, le développement de nouveaux espaces publics emblématiques et l'extension et la densification de la trame paysagère en bord d'eau.

Evolution par rapport au PLU1 : il s'agit d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation qui a pour objectif de promouvoir une urbanisation de qualité sur une des entrées de la ville qui n'est pas mise en valeur tout en ayant pour objectif la préservation du patrimoine naturel que constitue la Confluence.

- *OAP préservation et valorisation des vues depuis le coteau sur le grand paysage*

Au regard des caractéristiques topographiques particulières de la commune en surplomb de la vallée de la Seine et de la Confluence, cette OAP « cônes de vue » a été créée afin de garantir la préservation et le cas échéant la mise en valeur des grands panoramas existants.

Elle complète ainsi le mécanisme de protection des cœurs d'îlots sur le coteau repéré au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement article L123-1-5 2° du code de l'Urbanisme).

Evolution par rapport au PLU1 : il s'agit d'une nouvelle orientation d'aménagement et de programmation qui a pour objectif de préserver et de valoriser les vues depuis les voies et le bâti sur le coteau et la vallée de la Seine.

→ **Une orientation d'aménagement et de programmation précisée**

- *OAP Triage*

Cette OAP porte sur le quartier de Triage, quartier isolé du reste de la ville et enclavé entre la Seine et le réseau ferré du triage.

Bénéficiant d'une situation attractive en bord de Seine, cette zone constitue un potentiel de construction maîtrisé de nouveaux logements et de redynamisation urbaine du quartier (commerces, équipements, espaces publics).

L'OAP cherche à donner un nouvel élan au quartier de Triage, constituer une véritable polarité urbaine, répondre aux besoins de la population en termes de logements, commerces et équipements, développer les circulations douces et les espaces publics de qualité, valoriser la façade sur la Seine.

Evolution par rapport au PLU1 : l'Orientation d'aménagement vise à réaliser un projet d'ensemble qui prenne en compte les objectifs suivants :

- *inscrire le projet dans son contexte géographique,*
- *revaloriser son identité historique,*
- *revitaliser son tissu commercial,*
- *régénérer des formes urbaines,*
- *offrir un nouvel habitat diversifié,*
- *tisser une véritable trame verte,*
- *promouvoir et consolider un rapport exceptionnel avec la Seine,*
- *travailler une interface qualitative avec les emprises ferroviaires,*
- *accompagner le futur Tram- train par des aménagements de qualité,*
- *organiser son intermodalité avec le RER D,*
- *apaiser l'avenue de Choisy,*
- *prendre en compte le risque d'inondation,*
- *conforter l'activité ferroviaire,*
- *compléter l'activité ferroviaire par le développement d'un village d'activités.*

C. Explication au regard des prescriptions supra communales

Conformité avec les exigences de l'article L101-2 du code de l'Urbanisme

L'article L101-2 du code de l'Urbanisme prévoit que « *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ».

Les orientations définies dans le PADD s'inscrivent dans les objectifs de réduction de consommation de l'espace et de prise en compte des équilibres économiques et démographiques de la manière suivante :

- Réduction de la consommation de l'espace :
 - l'essentiel des sites retenus pour accueillir les projets d'urbanisation ou de renouvellement urbain sont situés à l'intérieur des zones déjà urbanisées ;
 - le PLU révisé ne comporte qu'une seule zone d'urbanisation future programmée : la zone 1AUB (déjà en AU au PLU1) qui correspond au secteur de la Pologne qui est un secteur de friches et de jardins familiaux en partie pollués sur lequel s'est installée une communauté de gens du voyage. La vocation de ce secteur est d'être totalement réaménagé dans le cadre d'une procédure de ZAC afin d'accueillir un projet immobilier mixte dans la perspective d'un rééquilibrage logements/commerces.

La révision du PLU vise à recentrer les projets d'urbanisations dans les zones déjà urbanisées en limitant au maximum la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

- Préservation des zones naturelles et agricoles :

Le PLU2 vise à préserver les zones naturelles et agricoles. Une zone humide classée dans le PLU1 en zone urbaine ferroviaire est déclassée en zone naturelle – Nzh.

Une zone naturelle du PLU1 correspondant à des terrains agricoles est transformée en zone agricole – A.

Par ailleurs, les zones naturelles font l'objet d'un sous-zonage afin de tenir compte de leur spécificité et de permettre d'adapter le règlement à leur fonctionnement (zone Ne - dédiée aux secteurs naturels qui accueillent des équipements, Ne1 – dédiée à l'émergence de projets à vocation d'équipement, zone Nb dédiée aux berges de la Seine et de l'Yerres, la zone Nj dédiée aux jardins familiaux et la zone Nzh dédiée au secteur impacté par la présence d'une zone humide).

Enfin, plusieurs zones U sont dorénavant qualifiées en zones N notamment :

- Une zone humide (Nzh) auparavant classée UF ;
- Une zone naturelle dédiée aux équipements au Sud de la commune auparavant classée UN (classé Ne) ;
- Une partie plus large des jardins familiaux auparavant classée UP ;
- Une partie des espaces verts des Tours en prolongement du parc départemental de la Saussaie Pidoux ;

- Prise en compte des équilibres économiques et démographiques :
 - équilibres économiques : le développement économique constitue un axe essentiel de la révision du PLU, il se traduit concrètement par la confortation des zones d'activités existantes et la prise en compte de dispositions destinées à permettre l'accueil de très petites structures, dans une diversité sectorielle. Ainsi, une partie de la zone d'activité située sur les emprises SNCF est caractérisée en zone d'activité à vocation ferroviaire.
 - équilibres démographiques : le PLU2 répond aux besoins de production de logements de plusieurs manières.
 - En prévoyant tout d'abord la réalisation de programmes de logements sur le secteur Pologne classé en secteur AU sur lequel a été créé une ZAC.
 - En créant des secteurs de projets UB2 et UB2t sur plusieurs quartiers : l'ensemble du quartier nord, le quartier de la Cité des Tours jusqu'à la Cité Gabriel Péri et l'Accueil, une partie au Sud-est de la Cité des Peupliers, le secteur du Centre Technique Municipal anciennement en secteur pavillonnaire, le secteur de la CPAM et le quartier de Triage.

Ces secteurs de projets doivent favoriser la réalisation de projets de renouvellement urbain et de transformation urbaine.

A ces projets s'ajouteront les différentes possibilités de construire de manière diffuse dans les autres zonages du PLU.

L'ensemble de ces éléments permettra de maintenir les équilibres démographiques et d'apporter une réponse significative aux besoins en logements.

- Mixité sociale :

Consciente des enjeux de la mixité sociale, la ville affirme, dans le PADD, sa volonté de permettre l'accueil de nouveaux ménages en veillant à une certaine mixité au sein des quartiers entre habitat en accession, social, équipements, services, commerces...notamment en raison de la présence de nombreuses zones à vocation mixte (Zones UA, UC et 1AUB).

Au regard de ces éléments, le PLU est conforme à l'article L101-2 du code de l'Urbanisme.

Conformité avec les exigences du SDRIF

Si la commune de Villeneuve-Saint-Georges ne fait pas partie d'un périmètre de Schéma de Cohérence Territoriale, elle est néanmoins concernée par le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF).

Outil de planification de l'espace régional, il a été adopté en 1994 et mis en révision en 2005, afin de mieux répondre aux grands enjeux actuels rencontrés par le territoire régional.

Approuvé par le Conseil Régional d'Île-de-France le 27 décembre 2013, le SDRIF a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de la région capitale et ce jusqu'à l'horizon 2030.

Le SDRIF s'articule sur trois piliers fondamentaux :

- Relier / structurer une métropole plus connectée et plus durable (ouverture au niveau national et international, système de transport mieux maillé et mieux hiérarchisé, déplacements locaux optimisés, accessibilité numérique généralisée) ;
- Polariser / équilibrer une région diversifiée et attractive (développer l'emploi dans les territoires, tissus urbains densifiés pour une mixité urbaine renforcée, construction de quartiers denses et mixtes) ;
- Préserver / valoriser une région plus vivante et plus verte (espaces ouverts valorisés, continuités écologiques....).

Villeneuve-Saint-Georges appartient à l'entité dite « Cœur d'agglomération » du SDRIF qui comprend les communes en continuité de bâti avec Paris, urbanisées (au moins 80% d'espaces urbanisés - MOS 1999) et denses (au moins 80 habitants+emplois à l'hectare urbain construit).

La ville se situe en bordure de la ceinture verte (un anneau de 10 à 30 km à partir des portes de Paris) et à l'intersection des grands faisceaux Sud et Sud-est (territoires de Massy-Saclay, Portes de l'Essonne et du Centre Essonne).

Le PLU est compatible avec les objectifs du SDRIF à plusieurs égards :

- **Au regard du volet « polariser/équilibrer »** à Villeneuve-Saint-Georges, le SDRIF indique des objectifs de densification à proximité des espaces urbanisés (environ 30% de la commune), dans un rayon de 1000 m autour d'une station de transport en commun (environ 40% de la commune) et dans des secteurs à fort potentiel de densification (partie Nord Ouest sur le périmètre de Villeneuve Triage et ZAC Val Pompadour - Nord Est de la commune).

Consciente de l'urgence de la construction de logements, des potentialités de qualification de son tissu urbain, et désireuse de participer à l'effort régional, la ville s'est fixée dans son PADD un objectif de construction de logements d'environ 4 500 nouveaux logements à l'horizon 2030, soit une moyenne d'environ 300 nouveaux logements par an, contribuant ainsi à l'effort fixé par le SDRIF (70 000 logements par an).

- **Au regard du volet « relier/structurer »** le SDRIF indique le tracé de la tangentielle Est-Champigny Orly, le Téléval, le franchissement des voies ferrées à

la hauteur de la gare de Triage de Valenton et Villeneuve-Saint-Georges, la plate forme logistique de Villeneuve Triage et le principe de liaison RN6 Vigneux-Villeneuve-Saint-Georges-Créteil.

Le projet urbain de Villeneuve-Saint-Georges défini par le PADD et traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans le règlement s'appuie sur la réalisation de ces infrastructures de transports, indispensables au développement de la commune (exception faite de la liaison RN6 dont le projet de déviation en passant par Valenton n'est plus inscrite sur la carte de destination générale des territoires mais maintenue dans le PADD et le plan de zonage).

- **Au regard du volet « préserver/valoriser »** le SDRIF inscrit un principe de continuité écologique et de liaison verte sur la partie sud de la commune, le long des berges de la Seine.

La préservation des espaces naturels, de la biodiversité et des écosystèmes est une orientation générale du PADD (orientation n°6.5).

Cette orientation détaille la mise en œuvre du PADD et prévoit la réalisation à moyen terme d'un projet de renaturation des berges de l'Yerres en vue de réduire l'exposition au risque d'inondabilité, de redonner de l'espace à la rivière et ses abords, de bénéficier du cadre paysager et de restaurer les continuités piétons-cycles et écologiques.

Tous ces éléments participeront à la préservation des espaces verts et des espaces de loisirs et à la création des continuités écologiques demandés au SDRIF.

Le PLU participe ainsi à la protection de la trame verte à travers la mise en place de mécanismes de protection réglementaires et graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme) préservant ainsi la finalisation de l'Arc Boisé du Val de Marne sur son territoire.

Analyse des capacités de densification des espaces bâtis résultant des nouvelles règles du PLU au regard du SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) prévoit de concentrer le développement de l'agglomération parisienne en proche couronne, par une densité urbaine accrue, pour éviter l'urbanisation des terres naturelles et agricoles de grande couronne.

L'Etat prévoit la production de 70 000 nouveaux logements chaque année à répartir sur la Région : 35 000 logements pour assurer le maintien de la population actuelle, 25 000 pour accueillir les nouveaux arrivants et 10 000 pour répondre aux besoins supplémentaires liés au développement économique du Grand Paris.

La ville de Villeneuve Saint Georges est appelée à fortement contribuer à cet objectif, la commune étant soumise à une augmentation de la densité humaine et des espaces d'habitats à hauteur de 15% sur l'ensemble de son territoire.

Conformément aux objectifs définis par le SDRIF visant à "accroître de façon significative, à l'horizon 2030, les capacités d'accueil, en matière de population et d'emploi, de l'espace urbanisé et des nouveaux espaces d'urbanisation de leur territoire », **le PADD prévoit de maintenir un effort de construction important.**

En effet, entre 2007 et 2012, le nombre moyen de logements créés par an¹ était en moyenne de 150, soit supérieur au nombre de logement à créer pour conserver la population à son niveau d'origine (« point mort » soit 125 logements par an).

*Calcul du point mort de la commune de Villeneuve-Saint-Georges entre 2007 et 2012
(Sur la base des chiffres RGP de l'INSEE)*

	TOTAL	ANNUEL
Population 2007	30 609	
Population 2012	32 994	
Variation Population	2 385	
TMM en 2007	2,60	
TMM en 2012	2,60	
EFFET DE L'EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES SUR LES BESOINS EN LOGEMENT	0	0
Logements 2007	12439	
Logements 2012	13338	
Logements construits entre 2007 et 2012	899	
Variation du stock de logements entre 2007 et 2012	899	
VARIATION DU STOCK DE LOGEMENT AU REGARD DEMOLITION ET DIVISION DE LOGEMENT ET CHANGEMENT D'USAGE HORS CONSTRUCTION NEUVE	0	0
Nombre de logements vacants 2007	707	
Nombre de logements vacants 2012	842	
Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels 2007	76	
Nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels 2012	89	
VARIATION des LV et des RS	148	25
TOTAL HORS CONSTRUCTION NEUVE	148	25
LOGEMENTS CONSTRUITS ENTRE 2007 ET 2012	899	150
TOTAL	751	125

¹ On parle de logements commencés ou mis en chantier

Au regard des objectifs du SDRIF qui fixe une augmentation de 15% du nombre de logements à l'horizon 2030, c'est environ 2 000 logements supplémentaires que le PLU doit permettre de construire.

Le PLU de Villeneuve Saint Georges est plus ambitieux.

Le PLH adopté en 2013 fixe un objectif de 275 logements par an (*voir compatibilité du PLU avec le PLH*).

Cette densification s'explique par la situation privilégiée de la commune, territoire bien desservi par les transports en commun structurants, la ville bénéficie ainsi de plusieurs secteurs à fort potentiel de densification, ces derniers devant contribuer de façon significative à l'augmentation et la diversification de l'offre de logements pour répondre aux besoins locaux et participer à la satisfaction des besoins régionaux.

Pour répondre à ces objectifs, le nouveau PLU prévoit la densification de zones à court/moyen terme (7 ans) suivantes :

- **Au sein de la zone UA** : le PNRQAD du centre-ville et la production de 495 logements ;
- **Au sein de la zone UB** : en modifiant les règles de gabarit des constructions, la densification de la zone s'opère :
 - à travers l'opération sur Triage (UB2t) et le développement d'un quartier mixte mêlant activités, équipements, commerces et logements (soit 800 logements) ;
 - à travers l'opération Belleplace (UB3), située au Sud de la commune, qui prévoit la réalisation à terme de 200 logements familiaux ou répondant à des besoins spécifiques (jeunes, étudiants, personnes âgées).

Au sein de la zone AUB : à travers l'opération de la Pologne, le nouveau quartier comprendra à terme environ 450 logements (dont 50% de logements locatifs sociaux), un équipement commercial et un équipement.

La densification des zones à plus long terme (15 ans) prévues dans le nouveau PLU se répartit exclusivement au sein de la **zone UB** notamment à travers les programmes de rénovation urbaine sur le Quartier Nord (UB2) et le Bois Matar (UB1 et UB2).

Conformité avec les exigences du SRCE

Le Grenelle 2 met en place un nouvel outil, le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dont l'objectif est de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel, rétablissant les continuités territoriales. Il est élaboré conjointement par la Région et l'État en association avec un comité régional Trame Verte et Bleue (TVB).

Le SRCE est le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il doit :

- Identifier les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les obstacles à leur fonctionnement ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Ce document cadre doit être précisé localement. Les documents locaux de planification doivent définir les mesures permettant d'éviter, de réduire et, le cas échéant, de compenser les atteintes aux continuités écologiques signalées dans le SRCE.

Pour permettre aux acteurs locaux d'intégrer les objectifs du SRCE dans leurs politiques, le SRCE comprend un plan d'action, qui constitue un cadre de référence à l'échelle régionale pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

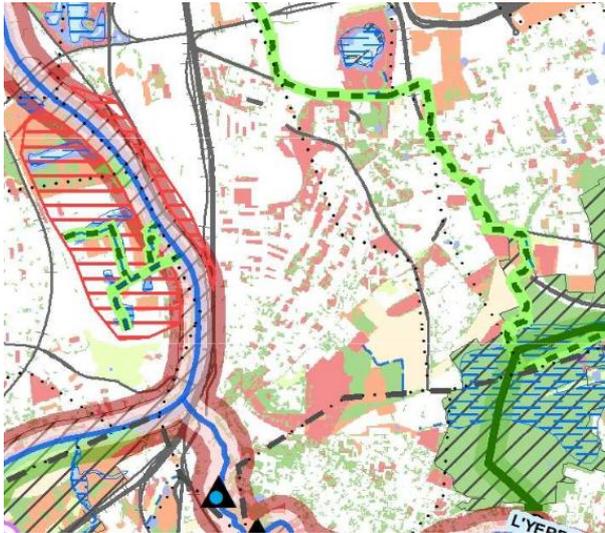
Approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013, le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

Les objectifs du SRCE

Compte tenu de la présence de la Seine, le quartier Triage, au Nord-ouest de Villeneuve Saint Georges s'inscrit en partie sur un secteur reconnu pour son intérêt écologique en raison de la présence des berges de Seine.

Leur préservation est donc nécessaire au maintien de la fonctionnalité des continuités écologiques de la trame bleue et à l'accessibilité du public aux cours d'eau.

CARTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DES DÉPARTEMENTS DE PARIS ET DE LA PETITE COURONNE



CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN



Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique



Obstacle à traiter avant 2017

Prise en compte du SRCE dans le projet de PLU

Dans ses axes « I.2. Ville territoire, Ville paysage », « III.3. Ville Durable, Harmonisée et Eco-performante » et « VI.3. Porte Sud de la Métropole », le PADD de Villeneuve-Saint-Georges affirme la volonté de préserver la biodiversité et le développement des continuités écologiques.

Il affirme la volonté de mettre en valeur ces espaces notamment à travers un réaménagement des berges de Seine en lien avec le Conseil Départemental du Val de Marne, projet en cours de réalisation. Un projet de renaturation des berges de l'Yerres est également en cours.

Cette volonté est également traduite dans les autres documents du PLU :

- Dans l'OAP thématique « Triage », qui promeut et consolide le rapport avec le Fleuve notamment en cherchant à revaloriser le rapport au fleuve par :
 - La confortation de la promenade sur berge
 - La mise en valeur du rapport des espaces publics majeurs avec la Seine et création de nouveaux espaces publics paysagers en bord de fleuve
 - La mise en valeur des perspectives sur le fleuve dans les secteurs de projet ;

- Par un zonage spécifique des espaces naturels, limitant l'extension de l'habitat dans ce secteur : le PLU crée une zone Nb, zone dédiée aux berges de la Seine et de l'Yerres :
 - Dans cette zone, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles nécessaires au développement qualitatif du secteur et spécifiques aux caractéristiques de la zone (espaces verts, bases de loisirs, aires de jeux, constructions de taille limitée indispensables à la fréquentation de ces installations, constructions et installations liées aux activités de pêche...).

- Par le règlement :
 - Dont l'article 9 impose un coefficient d'emprise au sol faible limitant l'urbanisation de ce secteur ;
 - Dont l'article 10 limite la hauteur des constructions à des tailles réduites ;

Ainsi, le projet de PLU de Villeneuve Saint Georges prend bien en compte le SRCE Île-de-France.

Conformité avec les exigences du SRCAE Ile de France

Principes

Les principaux enjeux sont issus des conventions et documents stratégiques suivants :

- Les conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto (notamment les articles 2 et 10 du protocole) ;
- La « stratégie de Göteborg », qui fixe les principes et objectifs de l'Union européenne en matière de développement durable et a été adoptée par le Conseil européen de Göteborg en juin 2001 ;
- Le paquet « énergie-climat » de 2009 (Plan climat de l'Union européenne), tenant compte des conventions internationales sur l'émission de gaz à effet de serre dont le protocole de Kyoto et fixant notamment l'objectif européen « 3 × 20 ».

Ceux-ci sont traduits au niveau national :

- Par le Programme national de réduction des émissions de polluants atmosphériques, mis en œuvre, au plan local, par des arrêtés préfectoraux pour chaque grand secteur industriel et pour les ICPE ;
- Par les décrets n°98-817 et 98-833 du 11 et 16 septembre 1998, relatifs aux rendements minimaux, à l'équipement des chaudières et aux contrôles périodiques des installations consommant de l'énergie thermique.

Les engagements de diviser par quatre les émissions de Gaz à Effet de Serre étaient déjà inscrits dans la loi programmation et d'orientation de la politique énergétique de la France (Loi POPE) et ont été développés par les lois Grenelle 1 et 2.

Les objectifs ambitieux auxquels chaque agglomération doit participer sont :

- Au niveau du bâtiment, avec le projet d'une nouvelle réglementation thermique, limitant la consommation des bâtiments neufs au niveau « BBC » puis à énergie positive vers 2020 et réduire de 12 % en 2012 la consommation du parc ancien et de 38 % à l'horizon 2020 ;
- Au niveau des transports, en ramenant au niveau d'émissions de 1990 en 15 ans ;
- Limiter l'usage des énergies fossiles, notamment en modernisant le parc de mode de chauffage sur la ville, avec la création de réseau de chaleur alimenté par des chaudières à haute performance, condensation et cogénération ;
- Faire apparaître les coûts environnementaux de l'énergie et des émissions de gaz à effet de serre pour mieux sensibiliser et guider les choix.

La politique climatique repose sur deux leviers :

- L'atténuation : il s'agit de réduire les émissions de GES en maîtrisant notre consommation d'énergie et en développant les énergies renouvelables ;
- L'adaptation : il s'agit de réduire la vulnérabilité des territoires aux impacts induits par ce changement.

L'enjeu est également social, et la lutte contre la précarité énergétique fait partie des mesures engagées par l'État.

Dans ce cadre, le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) a été instauré par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle 2 ».

Il a pour objectif de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique. Il comprend un volet spécifique : le Schéma Régional Éolien (SRE).

Le SRCAE est précisé localement par les PCET (Plan Climat Énergie Territorial).

Les dispositions du SRCAE

Le SRCAE d'Île-de-France a été approuvé par le Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre. Il comporte 16 objectifs déclinés en 54 orientations.

Les objectifs du SRCAE d'Île-de-France auquel le PLU de Villeneuve Saint Georges peut contribuer sont :

- Encourager les alternatives à l'utilisation des modes individuels motorisés ;
- Favoriser le choix et l'usage de véhicules adaptés aux besoins et respectueux de l'environnement ;
- Promouvoir aux différentes échelles de territoire un développement urbain économe en énergie et respectueux de la qualité de l'air ;
- Améliorer la qualité de l'air pour la santé des Franciliens ;
- Accroître la résilience du territoire francilien aux effets du changement climatique.

Dispositions du PCET du Val de Marne

Le Plan Climat Energie Territoire correspond aux actions à mettre en œuvre pour répondre aux objectifs du SRCAE en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Le département du Val-de-Marne a élaboré son Plans Climat Energie, qui a été adopté le 27 janvier 2014.

Le département vise à développer durablement son territoire en tenant compte des enjeux climatiques et énergétiques auxquels il est confronté actuellement et auxquelles seront confrontées les générations futures.

Il ressort du PCET du Val-de-Marne, 5 enjeux principaux :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre,
- Lutter contre la précarité énergétique,
- Encourager la sobriété énergétique,
- Développer les énergies renouvelables accessibles à tous,
- Adapter le territoire et l'économie au dérèglement climatique afin de l'atténuer.

Le PCET 94 comporte 3 axes et se décline en 24 actions prioritaires.

Prise en compte du SRCAE et du PCET dans le projet de PLU

La ville de Villeneuve-Saint-Georges par son relief et sa situation géographique présente une organisation urbaine marquée par des infrastructures métropolitaines notamment de transport.

Les documents du PLU de Villeneuve Saint Georges concourent à la prise en compte du SRCAE et du PCET, en agissant notamment sur le système de déplacement, les ressources durables et la lutte contre les gaz à effet de serre.

En effet, le PADD fixe une ambition de développement des modes de transports non polluants (navette fluviale, tram-train, Téléal), l'aménagement de liaisons douces (piétons et cycles), la valorisation des énergies renouvelables (optimisation du réseau de géothermie) (Orientation n°3 - Ville durable, harmonisée et éco-performante).

Ces ambitions sont traduites en partie dans le règlement :

- Dans les dispositions générales, qui rappellent la possibilité de mettre en œuvre de dispositions de productions d'énergie renouvelables (point 8) ;
- Par l'intégration de dispositions en termes de végétalisation telles qu'un seuil minimum de surface plantée ou une obligation de planter dans les surfaces libres de construction (article 13) ;
- Par l'interdiction d'implanter des constructions destinées à l'habitation en front de RN6, afin de protéger la population face à la pollution de l'air et au bruit (article 1.2 de la zone UB).
- Par des dérogations systématiques aux règles de gabarit et d'implantations édictées dans les articles 6 à 11 du règlement, afin de permettre l'isolation thermique par l'extérieur des bâtiments existants ;
- Par des précisions sur les matériaux favorisant la performance environnementale au regard de l'aspect extérieur des constructions (article 15) ;
- Par la promotion dans chaque zone du PLU, des normes de stationnement des vélos dans les constructions de bâtiments (article 12).

Ainsi, le PLU de Villeneuve Saint Georges prend bien en compte le SRCAE Île-de-France et le PCET du Val-de-Marne.

Conformité avec les exigences du PLH de Villeneuve-Saint-Georges

Le PLU est compatible avec le PLH.

Un Programme Local de l'Habitat est en cours d'application depuis septembre 2013 et définit des actions en faveur de l'habitat et du logement sur 6 années (conformément à l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation), c'est-à-dire jusqu'en 2019.

Au regard des objectifs de production neuve, la région Ile-de-France vise un objectif de 70000 logements par an, dont 9 100 dans le Val-de-Marne.

A l'échelle de la ville, un objectif de 200 logements par an a été prescrit par l'Etat à la ville dans le cadre du Porter à Connaissance soit environ 1 200 logements sur une période de 6 ans.

Or, le PLH adopté fin 2013 met en avant un objectif de construction – pour la période 2014-2019 – supérieur à celui de la période précédente (2000-2011) puisqu'en effet, durant cette période, seuls 65 logements par an ont été construits en moyenne.

Le PLH fixe un objectif de 275 logements par an constructibles à l'horizon du PLH sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges dont 55% de logements en accession et 45% de logements locatifs sociaux. Ces objectifs ont été approuvés par le Comité Régional de l'Habitat en septembre 2013.

Pour répondre à cet objectif, le PADD se fixe un objectif de 4 500 logements à l'horizon 2030 soit une moyenne de 300 logements par an.

Au rythme moyen actuel de construction dans le diffus d'environ 20 logements par an, le PLU2 permet la réalisation des programmes suivants :

- **A court / moyen terme – horizon 7 ans :**

Secteurs	Nombre de logements
Secteurs ne nécessitant pas la mise en place d'un SRU au titre du PEB	
PNRQAD	495
Triage	800
Total nombre de logements	1295

Secteurs nécessitant la mise en place d'un SRU au titre du PEB	
Pologne	450
Belleplace	200
Diffus – foncier ville : Gabriel Peri	70
Diffus – foncier ville : CPAM	80
Diffus – foncier ville : Accueil au sud des tours	156
Total nombre de logements	956

Total de logements à l'horizon 7 ans	2251
---	-------------

Soit, avec le rythme de construction dans le diffus de 20 logements / an un nombre total de 321 logements par an sur 7 ans.

- **A long terme – horizon 15 ans :**

Secteurs	Emprises
PRU Quartier Nord	26 ha
PRU Bois Matar (secteur UB1 et UB2) <i>hors secteur de la Pologne (zone 1AUB)</i>	18,5 ha
Secteur du CTM (UB2)	1,3 ha

Les emprises de ces sites de renouvellement urbain permettront ainsi de répondre aux objectifs de production du PADD sur le long terme.

Conformité avec les exigences du PDUIF

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020.

Afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduire de 20% les émissions de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7% :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs ;
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ;
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

Pour atteindre ces objectifs, le PDUIF fixe neuf défis à relever :

- Défi 1 : Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo,
- Défi 2 : Rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Défi 3 : Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement,
- Défi 4 : Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Défi 5 : Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- Défi 6 : Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement,
- Défi 7 : Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train,
- Défi 8 : Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF,
- Défi 9 : Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Ces défis seront relevés par la mise en œuvre des 34 actions prévues au PDUIF.

Le plan local d'urbanisme doit être compatible avec le PDUIF.

Les orientations générales du PADD répondent aux objectifs du PDUIF, en prévoyant dans ses orientations un développement urbain à proximité des axes de transports structurants, existants ou prévus à l'échéance du PDUIF et en retenant l'objectif de favoriser la marche à pied et l'usage du vélo dans les déplacements, notamment par la création d'espaces paysagers piétonniers et de circulations douces à travers la promotion de nouvelles mobilités, l'amélioration des usages des transports en commun, la réflexion sur le stationnement ou encore l'amélioration de l'accessibilité PMR.

A ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) traduisent les orientations générales du PADD et définissent notamment au sein des secteurs à densifier un réseau de liaisons douces à valoriser ou à développer en lien avec le développement des moyens de transport existants et futurs (notamment RER D et Téléval).

Deux actions du PDUIF ont un caractère prescriptif et s'imposent au plan local d'urbanisme:

- **Action 4.2** : Favoriser le stationnement des vélos : le PDUIF demande de prévoir un espace dédié au stationnement vélo dans les constructions nouvelles, en intégrant des normes et des recommandations dans l'article 12 des PLU.

Le règlement du PLU de Villeneuve-Saint-Georges impose la réalisation de stationnement pour les vélos, conformément aux prescriptions du PDUIF.

- **Action 5.3** : Encadrer le stationnement privé : Pour limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux, le PDUIF demande d'inclure, dans les plans locaux d'urbanisme, des normes plafond de stationnement pour les opérations de bureaux.

Le règlement du PLU de Villeneuve-Saint-Georges impose une norme plafond de stationnement pour les voitures pour les opérations de bureau, conformément aux prescriptions du PDUIF (1 place / 55 m² sauf au sein d'opérations de bureau situées au sein d'un périmètre de 500 mètres autour des transports en commun où il est prévu 1 place / 45 m² de surface de plancher).

Conformité avec les exigences du Plan Local de Déplacements du Val-de-Marne

Le Plan Local de Déplacements (PLD) est la déclinaison locale du Plan des Déplacements Urbains (PDU) d'Ile-de-France au niveau des regroupements de communes.

Valant pour la période 2009-2020, il s'agissait de mettre en place de nombreuses actions à court, moyen et long termes à travers 8 objectifs en vue d'offrir une mobilité alternative durable aux usagers à travers une diminution de l'utilisation de la voiture pour les déplacements internes au département au profit des modes doux et de transports collectifs.

Plus précisément, les actions prévues dans le PLD ont pour objectif :

- De conforter l'offre Bus et de poursuivre des comités d'axes et de pôles du PDUIF ;
- De favoriser la desserte du territoire par les Transports Collectifs et l'aménagement de la voirie départementale

Le PADD prévoit d'améliorer l'usage des transports en commun tout en cherchant une meilleure hiérarchisation des espaces publics et notamment au regard de la RN6 de façon à en faire un véritable boulevard urbain (en recherchant un partage plus équitable de la voie, une requalification globale de l'existant et une sécurisation).

- De faciliter le développement des modes doux et la mise en accessibilité des arrêts de bus, des cheminements piétons et des espaces publics de la voirie départementale.

Le PADD encourage le développement des modes de transport alternatifs à la voiture particulière en lien avec la mise en œuvre du Téléval et des moyens de transports doux nouveaux (navette fluviale, tram-train).

Ce développement s'effectuera en synergie avec la réalisation d'une trame verte et la promotion de la valeur paysagère communale.

- D'encourager le développement du transport de marchandise par voie d'eau et le fer et de limiter les nuisances et risques liés à l'utilisation des infrastructures routières notamment.

Le PADD inscrit la reconquête de la Seine (comme voie d'eau navigable) et du pôle ferroviaire du Triage comme vecteurs de développement local. Largement sous-utilisés, la Seine et le Triage constituent une capacité de transport de marchandises, de biens, de matériaux et de personnes non négligeables qu'il est nécessaire de maintenir et de promouvoir à court-moyen terme.

Conformité avec les exigences du SDAGE

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin Seine-Normandie et son programme de mesures sont entrés en vigueur le 20 novembre 2009.

Il fixe pour une période de 5 ans, « les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité de l'eau » à atteindre dans le bassin de la Seine.

Il a défini **8 objectifs** :

- 1 - diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques
- 2 - diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques
- 3 - réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses
- 4 - réduire les pollutions microbiologiques des milieux
- 5 - protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future
- 6 - protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides
- 7 - gérer la rareté de la ressource en eau
- 8 - limiter et prévenir le risque d'inondation

Le SDAGE se décline localement par les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux.

A Villeneuve-Saint-Georges, le SDAGE du bassin Seine Normandie se décline localement par le SAGE du Bassin versant de l'Yerres.

Le PLU a pris en compte les objectifs les plus en rapport avec le territoire communal (objectifs 1 à 4 ,6 et 8) notamment dans le PADD par la mise en place des orientations suivantes :

- **Orientation générale n°1** - Maitriser et valoriser la présence de l'eau,
- **Orientation générale n°3** :
 - Prendre en compte le risque inondation et du PPRI,
 - Assurer une bonne gestion des eaux pluviales,
 - Inciter et appliquer une démarche environnementale dans les projets de construction et de réhabilitation à venir (optimiser la gestion locale des eaux pluviales et la collecte des eaux usées)

Ces orientations sont traduites dans les documents réglementaires par l'identification de zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme) sur le document graphique et par la réglementation des articles 4 des différentes zones du PLU.

II. Les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, des orientations d'aménagement et les évolutions par rapport au PLU

De manière générale un Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire d'une commune en quatre types de zones distinctes, auxquelles correspond un règlement composé de 16 articles :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- la zone agricole (A),
- la zone naturelle (N),

Villeneuve-Saint-Georges compte les **quatre types de zones** :

- des zones urbaines correspondant à la plus grande partie du territoire,
- une zone à urbaniser dédiée au projet d'aménagement de la ZAC de la Pologne,
- une zone naturelle composée de plusieurs secteurs dédiés aux espaces naturels boisés,
- une zone agricole dédiée aux espaces cultivés.

Les spécificités des secteurs de la commune sont restituées par la déclinaison des grandes zones en sous-secteurs : UA1, UC1, UYf, etc.

Se superposent aux zones et sous-secteurs des outils complémentaires (emplacements réservés, protection des linéaires commerciaux, éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme, etc.) permettant de traduire des objectifs spécifiques à certains secteurs ou thématiques.

Les principales évolutions du zonage dans le cadre de la révision du PLU visent à :

- délimiter des secteurs de renouvellement urbain en favorisant leur mise en œuvre,
- identifier le secteur pavillonnaire de la plaine,
- prendre en compte les particularités du coteau de manière distincte du reste du tissu pavillonnaire,
- conforter les espaces naturels et agricoles, en adoptant un zonage adapté à l'occupation du sol,
- accroître l'utilisation des outils de zonage complémentaire pour :
 - renforcer la préservation de la trame verte communale, principalement dans les secteurs du coteau et du Plateau,
 - identifier des linéaires commerciaux,
 - renforcer la protection du patrimoine

A. Motif de la délimitation des zones

Présentation des zones du PLU

Le zonage du PLU a été conçu pour prendre en compte plusieurs principes qui permettent de mettre en œuvre les objectifs issus du diagnostic et du PADD tout en rendant le zonage plus simple et plus compréhensible.

Ainsi la délimitation des zones cherche à correspondre aux différentes caractéristiques des secteurs urbains qui composent la mosaïque urbaine de la commune. Il permet par ailleurs de délimiter des zones favorables au développement de projets d'aménagement ou de renouvellement urbain. Les activités ferroviaires sont confortées par un zonage spécifique. La prise en compte des enjeux environnementaux et paysagers se traduit par une évolution des zones naturelles, la création d'une zone agricole et la délimitation d'une trame paysagère sur les Coteaux.

L'organisation du zonage est le suivant :

- **Zone UA** : zone urbaine mixte correspondant au centre ville historique avec une zone UA1 – secteur urbain mixte correspondant à l'extension du centre ancien issue du XIXème siècle, UAx1 secteur urbain mixte correspondant à la ZAC Multi sites du Centre Ville et UAx2, secteur Carnot (autre sous secteur de la ZAC) anciennement zone UAx et UBx dans le PLU1. Secteur urbain mixte à la différence du secteur UAx1, il comprend des bureaux ainsi que des règles de hauteur et d'emprise au sol différentes.
- **Zone UB** : zone urbaine mixte dans ses fonctions et sa morphologie avec une zone UB1 correspondant au secteur urbain mixte constitué principalement d'habitat collectif, UB2 secteur urbain mixte de projets, UB2t secteur urbain mixte de projet dans le quartier de Triage, UB3 secteur urbain mixte correspondant à la restructuration de la façade de la RN6.
- **Zone UC** : zone urbaine mixte correspondant au tissu résidentiel de plaine avec UC1, correspondant au tissu résidentiel du coteau et UC2 correspondant au secteur urbain mixte rue des Sapeurs Pompiers de Paris.
- **Zone UY** : zone urbaine dédiée à l'activité et UYf secteur de la zone UY dédiée à l'activité ferroviaire.
- **Zone 1AUB** : zone à urbaniser à court ou moyen terme.
- **Zone A** : zone agricole.
- **Zone N** : zone naturelle, elle devient zone N et se décline en sous-secteurs avec la zone Nzh, secteur de la zone naturelle spécifique aux zones humides, zone Ne, secteur naturel dédié aux équipements, zone Nb secteur naturel dédié aux berges de la Seine et de l'Yerres et Nj secteur naturel dédié aux jardins familiaux et zone Ne1 secteur naturel permettant l'émergence de projets à vocation d'équipements.

UA	Cette zone correspond aux quartiers du centre-ville historique et à ceux du centre-ville élargi vers le nord. Il s'agit d'une zone à vocation mixte.
UA1	
UAx1	
UAx2	Elle comprend le secteur UA1 correspondant au centre urbain plus récent, le secteur UAx1 correspondant aux îlots de la ZAC multi site situés dans le centre, le secteur UAx2 correspondant à l'îlot de la ZAC multi site situé dans le secteur Carnot.
UB	Cette zone est dédiée aux quartiers regroupant les tissus mixtes de Villeneuve-Saint-Georges, elle comprend le secteur UB1 correspondant au tissu d'habitat collectif, le secteur UB2 correspondant aux différents secteurs de projets sur la commune (comprenant un sous-secteur UB2t dédié au projet Triage), le secteur UB3 correspondant au secteur de restructuration de la façade le long de la RN6.
UB1	
UB2	
UB2t	
UB3	
UC	Zone à vocation mixte, elle est dédiée aux quartiers composés principalement d'habitat individuel isolé ou groupé.
UC1	
UC2	Elle comprend un secteur UC1 correspondant principalement au coteau et un secteur UC2 s'intéressant à l'aménagement des terrains situés rue des Sapeurs Pompiers de Paris.
UY	Zone spécialisée dédiée aux zones à vocation économique et comprenant un secteur dédié aux emprises ferroviaires (UYf)
UYf	
1AUB	Zone à urbaniser dans le cadre d'un projet d'ensemble. A vocation mixte, elle correspond au projet « Pologne », situé en limites Nord-Est du territoire communal.
A	Zones, équipées ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Le règlement a pour objectif de répondre aux besoins des exploitants en termes d'aménagement ou d'extension de leurs installations, tout en prenant des mesures afin de préserver l'intégration des constructions par rapport aux sites et aux paysages.
N	Correspond à une zone, équipée ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt.
Nzh	
Ne	
Ne1	
Nb	
Nj	La zone N comprend plusieurs secteurs. Le secteur Nzh qui correspond aux secteurs impactés par la présence d'une zone humide. En conséquence la construction y est interdite. Le secteur Ne , dédié aux secteurs naturels accueillant des équipements. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics pourront y être admis, sous réserve que ceux-ci ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Le secteur Ne1 , permettant l'émergence de projet à vocation d'équipements. Le secteur Nb relatif aux berges de la Seine et de l'Yerres. Le secteur Nj correspondant aux jardins familiaux.

Traduction des orientations du PADD et des Orientations d'Aménagement et de Programmation sur le document graphique

→ Traduction graphique de l'orientation n° 1 : Ville territoire, ville paysage

L'orientation Ville Territoire, Ville Paysage est traduite graphiquement de plusieurs manières.

Afin de conforter la mosaïque urbaine, les zones ont été redéfinies au regard des caractéristiques morphologiques et urbaines des différents quartiers qui la composent.

Parmi les zones naturelles, une zone est spécifiquement dédiée aux zones humides - Nzh - et une autre zone est dédiée aux berges de la Seine et de l'Yerres.

Au sein de la zone UC, une zone UC1 est conçue spécifiquement pour le tissu résidentiel du coteau. Ainsi les principales composantes du paysage de la commune, le coteau et les berges de la Seine et de l'Yerres font l'objet de zonages particuliers.

Le patrimoine naturel et bâti a été repéré et fait l'objet d'une protection au titre d'ensemble urbain cohérent et d'éléments bâtis remarquables.

La création de protection des cœurs d'îlots, des parcs et squares, des terrains cultivés et des zones humides participent à la promotion de la ville jardin, ville d'eau.

Par ailleurs, une OAP thématique « cônes de vue » en complément de cette protection a été prévue afin de garantir la préservation et le cas échéant la mise en valeur des grands panoramas existants sur le coteau et la vallée de la Seine.

→ Traduction graphique de l'orientation n° 2 : Ville accueillante, moderne et solidaire

Cette orientation se traduit principalement à travers la création d'un secteur urbain mixte de projets UB2 et d'un secteur urbain mixte de projet dans le quartier Triage Ub2t.

Ces secteurs, avec le secteur 1Aub de la ZAC de la Pologne, visent à favoriser la réalisation de projets de renouvellement urbain permettant de contribuer à une politique de l'habitat dynamique, innovante et maîtrisée.

Deux zones de ces secteurs font l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : l'OAP Belleplace Confluence et l'OAP Triage.

→ **Traduction graphique de l'orientation n° 3 : Ville durable, harmonisée et éco-performante**

Cette orientation se traduit par la création d'un secteur urbain mixte correspondant à la restructuration de la RN6. Ce secteur va permettre de favoriser la requalification de la RN6 en véritable boulevard urbain.

Par ailleurs, les orientations d'aménagement et de programmation identifient les maillages d'espaces publics, de voiries et de modes doux améliorant l'accessibilité et facilitant les mobilités.

→ **Traduction graphique de l'orientation n° 4 : Ville active, ville productive, ville innovante**

Le plan de zonage reprend les principales zones d'activités en zones UY – zones urbaines dédiées à l'activité.

Ce zonage doit permettre de favoriser la mutation d'emprises d'activités.

Le secteur ferroviaire du triage fait l'objet d'un double zonage. Sa partie mutable en activité devient une zone activité classique UY et sa partie directement liée à l'activité ferroviaire est classée dans une zone spécifique - UYf – secteur de la zone UY dédié à l'activité ferroviaire.

Cette zone doit permettre de développer un pôle ferroviaire innovant.

L'objectif de préservation de la diversité commerciale se traduit par l'identification de linéaires commerciaux le long des principales voies de circulation de la commune.

→ **Traduction graphique de l'orientation n° 5 : Ville apaisée, quartiers en réseau**

Afin de promouvoir une ville multipolaire, la quasi-totalité des quartiers de la commune est concernée par un zonage favorisant la réalisation de projets.

On peut citer :

- La mise en place d'une zone 1AUB sur le secteur du plateau correspondant à la ZAC de la Pologne (déjà prévu dans le PLU1),
- La création de secteurs de projets UB2 et UB2t sur l'ensemble du quartier nord, le quartier de la Cité des Tours jusqu'à la Cité Gabriel Péri et l'Accueil, une partie au Sud-est de la Cité des Peupliers, la Cité Gustave Flaubert, le secteur du Centre Technique Municipal anciennement en secteur pavillonnaire, le secteur de la CPAM et Triage,
- La création d'un secteur UB3 sur la quasi-totalité du front bâti de la RN6 visant à la restructuration de sa façade.

→ **Traduction graphique de l'orientation n° 6 : Porte sud de la métropole**

Les principaux objectifs de l'orientation n° 6 qui vise à faire de Villeneuve- Saint- Georges la porte sud de la métropole sont traduits dans le plan de zonage.

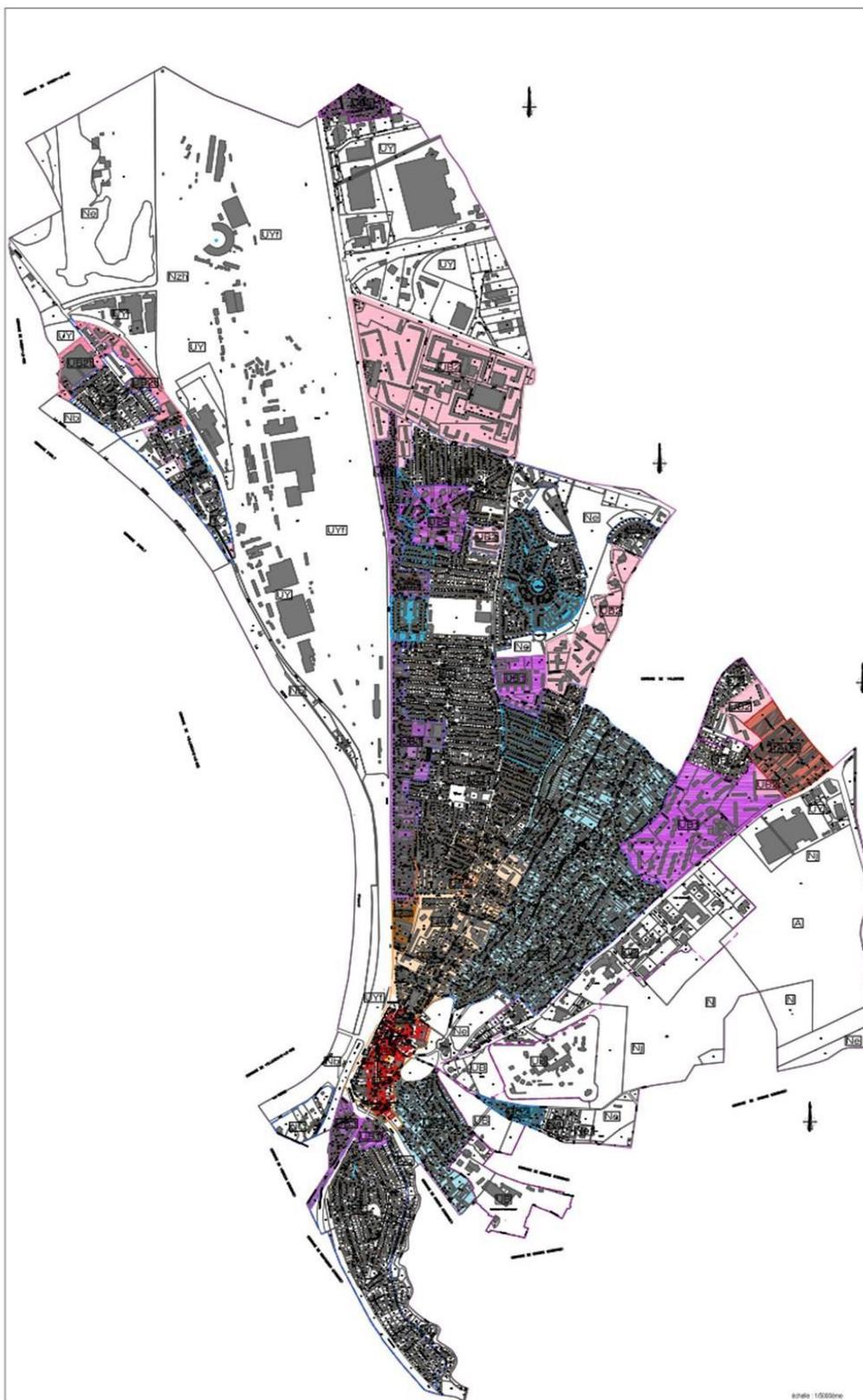
Ainsi, le secteur UB3 vise à favoriser la restructuration de la RN6.

La préservation des berges de la Seine et de l'Yerres fait l'objet d'un secteur spécifique Nb.

De la même manière, un sous secteur UYf du secteur dédié aux activités UY est créé spécifiquement pour le pôle ferroviaire du Triage.

Explication de la délimitation des zones et de leurs évolutions

1. Délimitation des zones urbaines et à urbaniser



Les zones urbaines et à urbaniser couvrent à la fois l'ensemble des espaces urbains constitués et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter et absorber les besoins des résidents, entreprises et commerces.

Elles ont vocation à accueillir un tissu qui correspond autant aux fonctions résidentielles qu'à celles d'activités, de services, d'équipements publics ou d'intérêt général.

À l'exception de la zone à vocation économique (zone UY), les zones urbaines apparaissent comme un espace privilégié pour développer des fonctions résidentielles dans un contexte de mixité sociale tout en privilégiant une diversification économique et commerciale.

La subdivision du territoire communal en plusieurs zones vise à :

- marquer la volonté de respecter les spécificités des tissus urbains rencontrés et de conforter les caractéristiques morphologiques existantes : natures, densités, occupation du sol et admettre une mutation plus ou moins importante du tissu urbain selon les sites,
- tenir compte de la vocation dominante de chacun des territoires,

L'affectation des différents zonages sur le territoire de la commune permet de conforter les vocations et caractéristiques morphologiques existantes dans les sites urbains constitués, mais aussi d'inscrire et de permettre à certains sites, notamment les sites de renouvellement urbain, d'évoluer et de se transformer.

2. Délimitation des zones agricoles



Les zones A concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres exploitées.

Il s'agit donc d'espaces préservés de l'urbanisation.

Outre les surfaces exploitées, elles comprennent :

- les bâtiments liés aux activités agricoles,
- les ouvrages dits d'intérêt général sont autorisés,
- les affouillements et exhaussements de sol,

3. Délimitation des zones naturelles



Le classement en zone naturelle regroupe les grandes entités naturelles de la commune.

Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité notamment en garantissant l'inconstructibilité.

En fonction des enjeux propres à chaque territoire, plusieurs zonages de type N ont été utilisés.

L'un des objectifs de ces différents zonages est notamment de veiller à limiter le mitage et la consommation de l'espace, tout en encadrant les activités pouvant être présentes dans les zones N et permettre la valorisation et le développement des continuités écologiques.

B. Présentation générale des évolutions dans le cadre de la révision du PLU

Les évolutions du dispositif réglementaire définies par le PLU résultent de :

- la mise en œuvre des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme définies dans le PADD,
- et de l'intégration des évolutions législatives et réglementaires et des nouveaux objectifs des documents supra-communaux, intervenus depuis l'approbation du PLU1

Les grands principes d'évolution du PLU

1. Evolution du zonage

Les principales évolutions de la délimitation des zones du PLU2 par rapport au PLU1 sont les suivantes :

Au regard des zones urbaines :

- **Pour les zones denses du centre ville historique et du centre ville élargi**, les anciens secteurs UA1 et UB sont transformés en secteurs UA, secteur du centre ville historique et UA1, secteur du centre ville élargi, avec les mêmes limites.

Les secteurs UAx1 et UAx2 qui correspondent aux îlots de la ZAC multi sites du centre ville sont conservés. Les polygones d'implantation existaient dans le PLU de 2004 et ont été légèrement modifiés lors de la mise en compatibilité du PLU en 2014.

Ils ont ainsi été repris tel quel dans le PLU2.

Au sein du zonage UA1, le secteur de la CPAM, situé en entrée du centre-ville, fait l'objet de la création d'un secteur de projet UB2. Le secteur de la CPAM est un secteur à requalifier, composé de services publics, pour certains fermés et implantés sur un axe passant avec des bâtis relativement haut.

Il s'agit à travers les règles du zonage UB2 de permettre son renouvellement.

- **Pour la zone d'habitat collectif**, qui correspondait à la zone UC dans le PLU1, cette dernière est transformée en une zone UB comprenant trois sous-secteurs : UB1, UB2 et UB3.

L'ensemble de l'ancien zonage UC est classé dorénavant en zone UB1 à l'exception des périmètres inscrits au sein des secteurs UB2 et UB3.

A ce titre, le secteur UB2 délimite des zones dans lesquelles la mise en œuvre de projets de renouvellement est favorisée.

Un secteur UB2t dédié à la création d'un projet urbain mixte dans le quartier Triage a par ailleurs été prévu.

- **La zone UE du PLU1 qui correspondait à une zone mixte logement activité** localisée le long de la RN6 et autour de la gare de Triage est supprimée au profit de plusieurs zones.

La zone correspondant à la façade de la RN6 devient une zone spécifique UB3 dans laquelle notamment et en conformité avec le SRCAE Ile de France, les constructions destinées à l'habitation sont interdites en front de RN6.

La zone de triage devient une zone pavillonnaire UC et une zone de projet UB2t.

La petite zone mixte située au nord de la commune en limite avec la ville de Valenton devient une zone UB indiquée z située dans le périmètre de la ZAC du Val Pompadour.

Une petite enclave de la zone UE située entre la RN6 et le quartier nord devient une zone de projet UB2.

- **La seule zone à urbaniser AU**, correspondant au secteur de la Pologne, reste une zone à urbaniser 1 AUB sans changement de superficie.
- **La zone d'activité UF** est scindée entre une zone d'activités dédiée uniquement à l'activité ferroviaire (zone UYf) et une zone d'activités (zone UY).
- **La zone UD1**, comprenant le pavillonnaire de Plaine et du Coteau, ne change pas en termes de surface mais fait l'objet d'une distinction entre ces deux types de secteurs.

Dorénavant, une zone UC, correspondant à la zone pavillonnaire de Plaine et une zone UC1 correspondant à celle du Coteau (avec des règles plus contraignantes pour préserver le paysage et prendre en compte les risques de mouvement de terrain) sont créées.

Un troisième secteur UC2 complète ce zonage, correspondant à un secteur mixte urbain rue des Sapeurs Pompiers de Paris et dont l'aménagement fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

- **La zone UD2** qui correspondait aux zones pavillonnaires présentant une qualité architecturale et urbanistique particulière est transformée en zone UC mais avec la mise en œuvre d'une protection du patrimoine au titre des ensembles urbains cohérents.

Cette prescription vise à conserver la composition urbaine et les caractéristiques architecturales propres à chacun des ensembles identifiés.

- **Les anciennes zones UP**, correspondant aux secteurs de projets de la zone du plateau, sont supprimées, les projets ayant été réalisés. Ces zones sont ainsi classées en zonage UB, correspondant aux zones mixtes dans leurs fonctions et leur morphologie.
- **La zone équipement UN** est supprimée.

Chaque secteur d'équipement se rattache au secteur du tissu urbain dans lequel il se trouve dorénavant.

Au regard des zones naturelles N, ces dernières évoluent de plusieurs manières :

- **La zone N1**, correspondant aux terrains agricoles du Plateau, devient une zone agricole A.

Les cœurs d'îlot du secteur pavillonnaire du coteau classés en secteur N1 sont supprimés.

Une protection visant la préservation de la trame verte au titre des cœurs d'îlots la remplace et sur une superficie plus importante.

Cette suppression est par ailleurs compensée par la création et l'extension d'autres zones naturelles (Nzh, NJ et Ne).

- **La zone N2** correspondant aux espaces verts (celui du Bois Colbert et des grands parcs urbains, à l'exception du parc de Beauregard) est supprimée.

Les bois deviennent une zone naturelle N.

Le parc interdépartemental des Sports et le parc départemental de la Saussaie - Pidoux sont classés en zone Ne, zone naturelle dédiée aux équipements.

Ce zonage **Ne** est étendu pour intégrer les espaces verts à préserver de la cité des Tours.

- **La zone N3**, correspondant aux secteurs naturels dédiés aux équipements, devient une zone Ne.

Son périmètre est élargi pour prendre en compte le parc interdépartemental et le parc départemental.

- **Les jardins familiaux inscrits en zone N4** dans le PLU1 devient un zonage spécifique, zone NJ, secteur naturel dédié aux jardins familiaux. Il est étendu pour intégrer l'ensemble des jardins familiaux du plateau. Une zone Ne1 est par ailleurs créée afin de permettre l'émergence de projets à vocation d'équipement.
- **La zone N5**, correspondant aux berges de la Seine et de l'Yerres est conservée mais dorénavant dénommée zone Nb.
- Au sein des zones naturelles est créée **une nouvelle zone Nzh** correspondant au secteur de la zone naturelle correspondant à une zone humide.

Les zones humides qui ne sont pas prises en compte dans ce zonage font l'objet d'une protection particulière au titre des zones humides repérées.

Cette protection proscrit toutes les occupations et utilisations du sol, ainsi que tout aménagement même extérieur à la zone, susceptible de compromettre l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides, notamment les remblais, déblais, drainages.

D'un point de vue général, le zonage du PLU2 comprend de nouveaux secteurs UB2, secteur urbain mixte de projets et un secteur UB2t, secteur urbain mixte de projet dans le quartier de Triage.

Ces secteurs visent à permettre le développement de projets de renouvellement urbain.

- Les nouveaux secteurs UB2 concernent une partie des anciennes zones UC (l'ensemble du quartier nord, le quartier de la Cité des Tours jusqu'à la Cité Gabriel Péri et l'Accueil, une partie au Sud-est de la Cité des Peupliers, la Cité Gustave Flaubert, le secteur du Centre Technique Municipal anciennement en secteur pavillonnaire, le secteur de la CPAM) ;
- Le secteur de projet UB2t concerne le secteur de Triage.

Il se différencie des secteurs UB2 par des règles de hauteurs différentes.

Analyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis la dernière révision

Conformément à l'article L151-4 du code de l'Urbanisme, le rapport de présentation «*présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme* ».

1. Evolution des superficies

ZONE PLU1			ZONE PLU 2		
NOMS	SURFACE (m ²)	Part de territoire	NOMS	SURFACE (m ²)	Part de territoire
UA	81788		UA	63934	
	UA1	67556		UA1	235191
	UA2	14232		UAx1	11705
UB	278873			UAx2	17762
total UA & UB	360661	4,48%	total UA	328592	3,88%
UD			UC	1807198	
UD1	1534861		UC1	645579	
UD2	196033		UC2	14146	
total UD	1730894	21,49%	total UC	2466923	29,11%
UC	709317		UB	341105	
UE	349098			UB1	300735
				UB2	442846
				UB2T	64831
				UB3	192094
				Ubz	25764
total UC & UE	1058415	13,14%	total UB	1367375	16,13%
ZONES NATURELLES			ZONES NATURELLES		
	ZONE N1	384002		ZONE A	315329
	ZONE N2	647850		ZONE N	139303
	ZONE N3	77335		SECTEUR Ne	657934
	ZONE N4	329862		SECTEUR Nj	224960
	ZONE N5	391172		SECTEUR Nb	406122
				SECTEUR Nzh	47720
total zones naturelles	1752886	21,76%	total zones naturelles	1791368	21,14%
ZONE UF	2519944		ZONE UY	1068576	
total UF	2519944	31,28%	ZONE Uyf	1380293	
ZONE UP	120565	1,50%	total UY+ Uyf	2448869	28,90%
ZONE UN	440482	5,47%	zone 1AUB	71752	0,85%
ZONE AU	71752	0,89%			

*Les superficies du PLU1 sont issues du rapport de présentation du PLU précédent

Le diagnostic met en évidence que Villeneuve Saint Georges est une ville où les opportunités foncières restent limitées.

Le PLU2 fait le choix de faire évoluer le territoire communal à travers un contexte de renouvellement urbain.

Ainsi et au regard du PLU2, on note une très faible consommation d'espace naturel par le déclassement d'une zone N4 au PLU1, classée dorénavant en zone UC2 au PLU2.

Cette augmentation de **1,41 hectares** s'est faite sur une zone naturelle partiellement urbanisée et a également donné lieu à des compensations foncières.

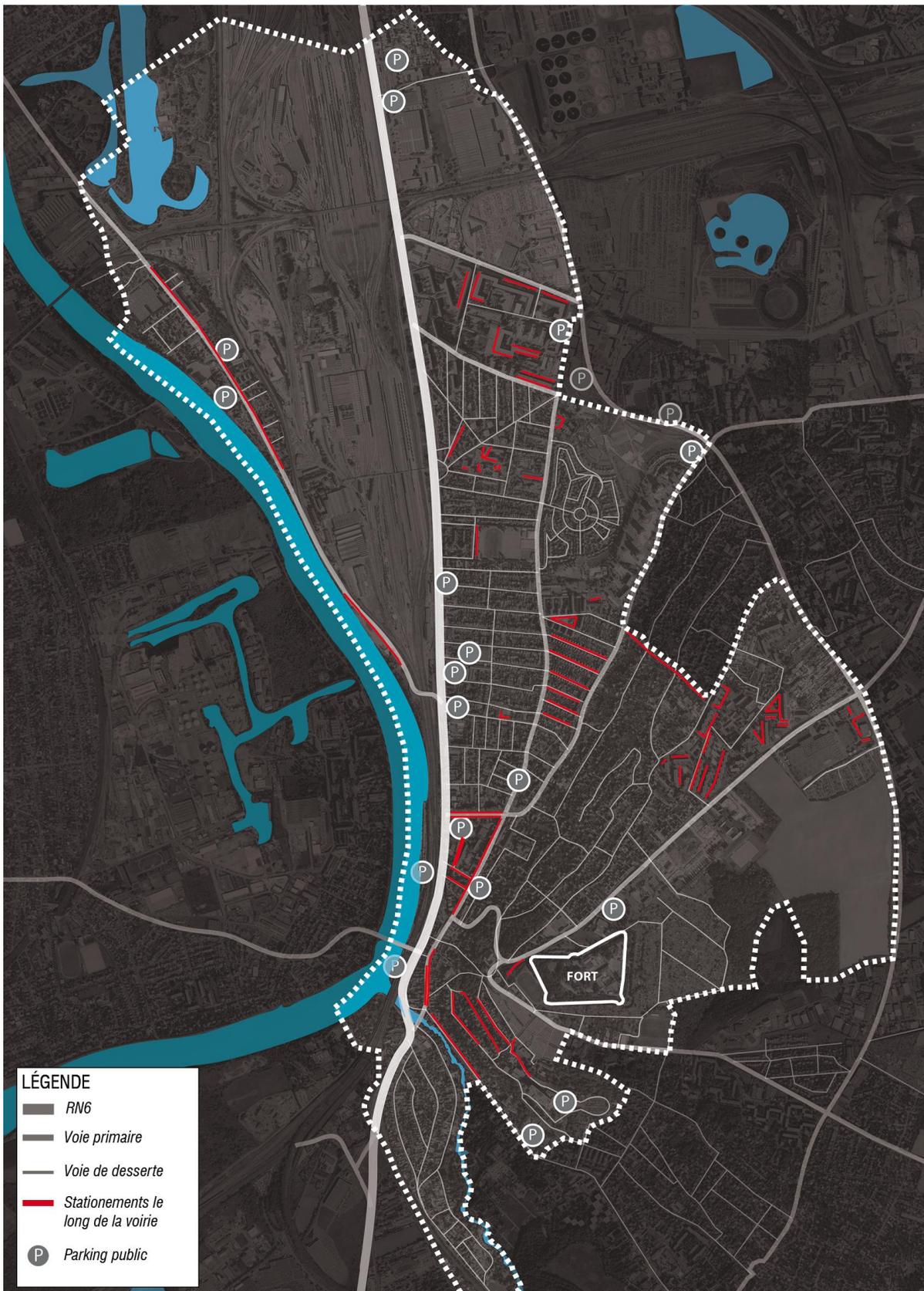
De cette manière, les zones N ont augmenté au sein du PLU2, ce développement étant favorisé grâce au redécoupage des zones, à l'insertion d'outils réglementaire de protection (article L151-23 du code de l'Urbanisme) et à la création d'une zone agricole et de zones naturelles nouvelles.

Le PLU2 voit ainsi la surface classée en **zone N augmentée de 12,15 ha** (soit en tenant compte de la zone UC2, un gain par changement de zonage de **10,74 ha**).

Par ailleurs et afin de conforter la place de l'agriculture sur son territoire, le PLU2 favorise également le développement et la préservation des surfaces agricoles en permettant la création d'une véritable zone agricole, classée auparavant en zone N d'une superficie de **31,53 ha**.

Nature des espaces	PLU1		PLU Révisé		Evolution (solde consommation-gain)
	Surface du territoire communal (*)	% du territoire communal	Surface du territoire communal	% du territoire communal	
Espaces Naturels	136, 86 ha	21,76%	147, 60 ha	17, 42%	10,74 ha
Espaces Agricoles (comptabilisé dans le PLU1 en zone N)	31,53 ha		31,53 ha	3,72%	-
Cœurs d'îlot (comptabilisé dans le PLU1 en zone N)	6, 9 ha		Non comptabilisé	-	-
Total des espaces naturels et agricole	175, 29 ha		179,13 ha		
Espaces Forestiers	13, 93 ha	1,6%	13, 93 ha	1,6%	

2. Capacités de stationnements et possibilités de mutualisation



Le PLU2 n'engendre pas d'incidence particulière sur l'offre globale en matière de stationnement.

Aucun projet de parking public sur la ville n'est de fait à relever et le règlement du PLU prévoit que les nouvelles opérations devront avoir leur propre parking et répondre à des normes de stationnement définies.

Exception faite, en zone **Nb**, zone naturelle dédiée aux berges de la Seine et de l'Yerres et où est situé le parking aérien de la gare de Villeneuve-Saint-Georges, le règlement offre la possibilité d'un projet de réaménagement sous forme de parking silo relais.

Par ailleurs, un projet de parking mutualisé (logements - 45-53 avenue de Paris/ équipement public - Médiathèque) en RDC sur l'avenue Pierre Mendés France pourrait éventuellement être réalisé.

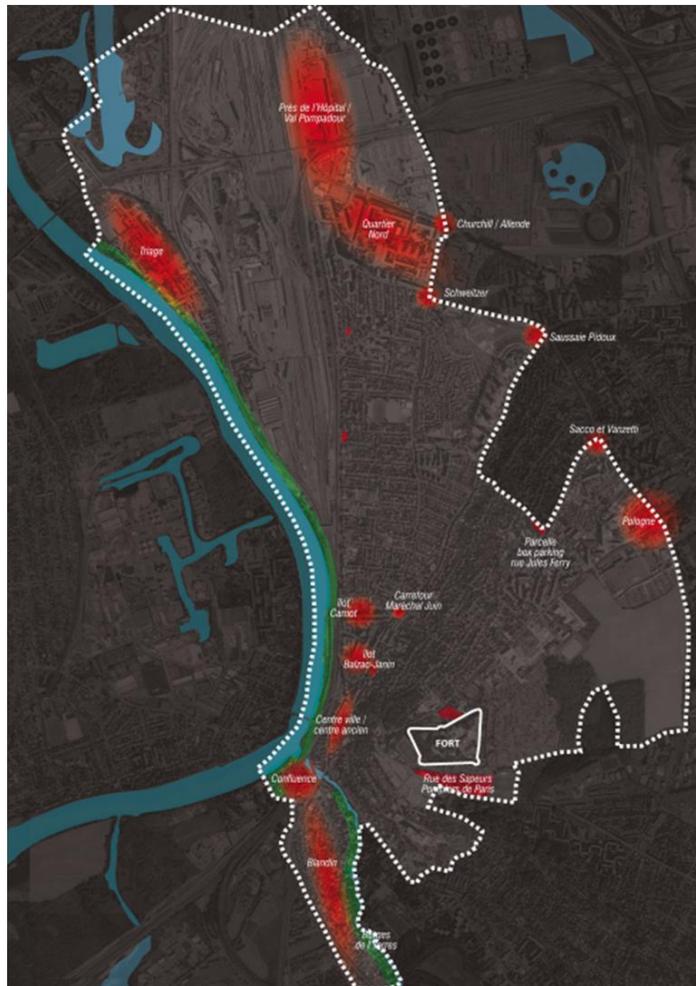
Enfin, les nouveaux projets d'aménagement respecteront les obligations réglementaires en matière de stationnement :

- En zone PPRI, sur le secteur de Triage :
 - la création de nouvelles places publiques de stationnement en diffus notamment sur les voiries nouvelles ;
 - l'OAP Triage prévoit également de conforter l'offre en stationnement par la création de parking au sein des emprises mutables et la localisation privilégiée de parking silo.

- En zone 1AUB, sur le secteur de la Pologne :
 - une offre de stationnement importante liée au projet d'équipement commercial ;
 - la création de nouvelles places publiques de stationnement en diffus notamment sur les voiries nouvelles.

3. Analyse de la capacité de mutation de la ville

Le diagnostic réalisé sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges (carte ci-dessous) a permis d'identifier plusieurs zones potentiellement mutables :



- **A court/moyen terme :**

- La ZAC multi-sites du centre-ville dans le cadre du PNRQAD : Îlot Carnot, Îlot Dazeville, Pont Yerres/ Orangerie, rue de Paris (52 700 m²),
- L'opération 45-53 rue de Paris,
- Le quartier du Triage,
- Le secteur de la Pologne (70 340 m²),
- Le secteur de la Confluence (7 hectares),
- La rue des Sapeurs Pompiers de Paris (33 500 m²),
- Les opérations dans le diffus en zone UB (secteur CPAM notamment)

- **A moyen/long terme :**

- Le quartier nord (26 hectares),
- Le secteur du CTM (1,3 hectares),
- Le quartier du Bois Matar (18,5 hectares),

A ce titre et au rythme moyen actuel de construction dans le diffus d'environ 20 logements par an, le PLU2 permet la réalisation des programmes suivants :

- A court / moyen terme – horizon 7 ans :

Secteurs	Nombre de logements
Secteurs ne nécessitant pas la mise en place d'un SRU au titre du PEB	
PNRQAD	495
Triage	800
Total nombre de logements	1295

Secteurs nécessitant la mise en place d'un SRU au titre du PEB	
Pologne	450
Belleplace	200
Diffus – foncier ville : Gabriel Peri	70
Diffus – foncier ville : CPAM	80
Diffus – foncier ville : Accueil au sud des tours	156
Total nombre de logements	956

Total de logements à l'horizon 7 ans	2251
---	-------------

- A long terme – horizon 15 ans :

Secteurs	Emprises
PRU Quartier Nord	26 ha
PRU Bois Matar (secteur UB1 et UB2) hors secteur de la Pologne (zone 1AUB)	18,5 ha
Secteur du CTM (UB2)	1,3 ha

Les emprises de ces sites de renouvellement urbain permettront ainsi de répondre aux objectifs de production du PADD sur le long terme.

La délimitation des zones du PLU2 et la rédaction des règles de ces dernières ont visé à favoriser la mutation de ces zones.

Chacune de ces emprises de mutation urbaine a ainsi fait l'objet d'un zonage spécifique afin de favoriser le développement de projets :

- **Conservation de la zone à urbaniser (AU dans le PLU1) -zone 1AUB-** sur le secteur du plateau correspondant à la ZAC de la Pologne ;
- **Création de secteurs de projets UB2** sur :
 - l'ensemble du quartier nord,
 - le quartier de la Cité des Tours,
 - la partie Sud Est de la Cité des Peupliers,
 - la Cité Gustave Flaubert,
 - l'Accueil,
 - le secteur du Centre Technique Municipal,
 - le secteur de la CPAM,
- **Création d'un secteur de projet UB2t** spécifiquement sur le quartier de Triage ;
- **Création d'un secteur UB3** sur la quasi-totalité du front bâti de la RN6 visant à la restructuration de sa façade ;
- **Création d'un secteur UC2** sur une partie du secteur de la rue des Sapeurs Pompiers de Paris permettant l'implantation de logements adaptés et d'équipement d'intérêt collectif ;

A cet égard, les principales règles de construction de ces secteurs sont particulièrement favorables à leur mutation :

	Hauteurs	Coefficients d'emprise au sol
1AUB	21 m	Non réglementé
UB2	21 m au faîtage ou au sommet de l'acrotère	Non réglementé
UB2t	15 m avec sur 30% de l'emprise au sol des constructions possibilité de 21 m	Non réglementé
UB3	12 m à l'égout et 15 m au faîtage Ou 13 m au sommet de l'acrotère dans le cas des toitures terrasse 21 m pour les seuls programmes de bureaux situés en front de la RN6	Non réglementé

On peut également noter que les principaux secteurs de projet (Belleplace – Confluence, rue des Sapeurs Pompiers de Paris et Triage) ont fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

Evolution des emplacements réservés par rapport au PLU1

Un emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de définir la localisation d'un futur équipement d'intérêt public, sur un périmètre délimité par le PLU.

Conformément à l'article L151-41 du code de l'Urbanisme, un terrain peut être classé en emplacement réservé s'il est destiné à recevoir des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général, espaces nécessaires aux continuités écologiques.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.

Il existe toutefois une exception en cas de construction à caractère précaire. Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition.

Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Les emplacements réservés, identifiés sur le plan de zonage du PLU, ont été mis à jour dans le cadre de la révision du PLU :

- les emplacements réservés visant des équipements réalisés ou ceux dont l'objet est devenu caduc sont supprimés,
- les autres emplacements réservés sont maintenus, et si besoin, modifiés (périmètre, objet, bénéficiaire) et de nouveaux emplacements sont inscrits, pour répondre notamment aux objectifs définis par le PADD.

Numéro sur le plan	Destination	Bénéficiaire	Surface (en m²)
1	Terrain à l'angle RD94 et avenue de Valenton	Conseil départemental	3920
2	Parking Pasteur	-	-
2	Rue de Bellevue prolongée	Commune	345
3	Déviation RN6	-	-
2	Ouverture du Rû d'Oly	SyAge	3290

En rouge : les emplacements réservés supprimés par rapport au PLU1 : l'emplacement réservé « Parking Pasteur » du PLU actuel a été réalisé, il a donc été remplacé. Il en est de même de l'emplacement réservé « Rue de Bellevue prolongée ». Le troisième emplacement réservé « déviation RN6 » a été supprimé.

En noir : les emplacements réservés conservés par rapport au PLU1 : seul un emplacement réservé a été conservé.

En bleu : les nouveaux emplacements réservés : 1 nouvel emplacement réservé a été défini pour permettre la réouverture du Rû d'Oly.

C. Introduction d'orientations d'aménagement et de programmation

L'article L.151-6 du code de l'Urbanisme (anciennement L.123-1-4) permet au PLU de définir dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprenant des dispositions sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les OAP permettent de compléter le dispositif réglementaire du PLU : en précisant les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, elles constituent l'un des instruments permettant la mise en œuvre du projet communal.

L'article L.151-2 du code de l'Urbanisme (anciennement L.123-5) instaure un lien de compatibilité entre les travaux et les opérations d'aménagement et les OAP : *“ Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation “*.

Les principes définis par les OAP sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement et le plan de zonage (règlement graphique).

Les opérations d'aménagement et de programmation sont instruites en termes de compatibilité avec les OAP et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Le PLU2 introduit trois OAP correspondant à 3 grands secteurs de projets présentés ci-dessus (I-B) :

- l'OAP Rue des Sapeurs Pompiers de Paris,
- l'OAP Belleplace Confluence,
- l'OAP Triage,

Une OAP thématique « cônes de vue » complète ces dernières afin de garantir la préservation des vues sur le coteau et la vallée de la Seine.

D. Evolutions majeures du règlement

La présentation générale du règlement

1. Organisation du règlement

Le règlement permet de connaître les règles applicables à un terrain donné.

Il est nécessaire de se référer au titre I “ Dispositions générales “.

Ce titre I présente les législations relatives à l’occupation des sols s’appliquant en sus des dispositions du PLU et les dispositions qui s’ajoutent à celles définies par le règlement de la zone, et présente également le lexique.

Ce dernier définit un certain nombre de termes utilisés dans le règlement.

Le préambule du lexique précise que les définitions doivent être prises en compte pour l’application du règlement du PLU et de ses documents graphiques.

Toutefois, ces définitions ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l’Urbanisme.

Après avoir relevé le nom de la zone correspondant au terrain sur le plan de zonage, la lecture du document s’effectue de la manière suivante :

- lecture du chapitre correspondant à la zone présentant le corps de règles applicables au terrain, et dans certains cas, les dispositions propres à certains secteurs de la zone,
- lecture de la ou des orientations d’aménagement et de programmation (OAP) se rapportant au terrain concerné. Trois OAP complètent le dispositif réglementaire ainsi qu’une OAP thématique « cônes de vue »,
- lecture des annexes du PLU, qui rassemblent des dispositions réglementaires spécifiques qui ne relèvent pas directement du PLU, et qui peuvent préciser les règles applicables sur certains terrains.

2. Les règlements de zone et leurs évolutions

- **L'introduction d'un préambule dans chacune des zones**

Ce préambule a pour objet d'attirer, après une définition générale de la zone, l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal, traduisant les objectifs du PADD visant, dans son orientation n°3 « Ville durable, harmonisée et éco-performante » à prendre en compte le risque inondation, le risque de retrait gonflement des argiles, et la pollution des sols.

Le préambule précise qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

- **L'introduction des articles 15 et 16**

Depuis le décret du 29 février 2012, pris en application de la loi dite Grenelle II, le règlement de zone compte seize articles : les articles 15 et 16 définissant respectivement les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales et les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

- **L'impossibilité de fixer des superficies minimales des terrains et des coefficients d'occupation des sols**

Si les règlements de zone continuent de comporter des articles 5 (superficie minimale des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols), respectant la forme du règlement énoncée par l'ancien article R.123-9 du code de l'Urbanisme (dorénavant prévue aux articles R.122-2, R.151-27 et 28, R.151-30, 33, 39, 41, 42, 43, 47 et 49 du code de l'Urbanisme) la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a abrogé les dispositions relatives au coefficient d'occupation du sol et à la superficie minimale des terrains.

3. La présentation des dispositions générales du règlement

→ **Les dispositions générales**

Le titre I « Dispositions générales » a pour objectif de rappeler les législations qui s'imposent en sus des dispositions du Plan Local d'urbanisme mais contient aussi les règles édictées par le PLU, applicables dans toutes les zones.

Du PLU1 au PLU2 :

Dans le cadre de la révision du PLU, ces dispositions sont maintenues, actualisées et enrichies. Pour tenir compte des évolutions régulières des articles du code de l'Urbanisme, les références aux numéros des articles sont en grande partie supprimées.

→ **Le rappel des risques et nuisances dans le préambule des règlements de zone**

L'article L.101-2 du code de l'Urbanisme énonce parmi les objectifs du développement durable devant être intégrés dans la démarche du PLU la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toutes natures.

Dans chacune des zones, le préambule, après une définition générale de la zone, attire l'attention des constructeurs sur l'existence des risques naturels marquant le territoire communal. Il rappelle les risques affectant une partie du territoire communal et indique que les informations relatives à ces risques, et notamment celles qui concernent les servitudes d'utilité publique, figurent dans les annexes du PLU et qu'il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Le territoire communal est concerné par :

- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport d'Orly révisé par arrêté inter-préfectoral du 21 décembre 2012,
- Un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux. Un Plan de Prévention des Risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols a été prescrit par arrêté préfectoral du 9 juillet 2001. La carte retraçant l'état des connaissances relatives à l'instabilité des sols figure en annexe du présent PLU.
 - Dans l'attente de l'approbation de ce plan, il est souhaitable pour tout projet de construction, notamment lorsqu'il s'agit de construction individuelle, de procéder à une reconnaissance de sol ou a minima de respecter les « bonnes pratiques » de construction, adaptées à l'opération.
 - A titre d'exemple, il peut s'agir de : prévoir des fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille d'une profondeur d'au moins 0,80m en aléas faibles ou moyens et 1,20m en aléas forts, éviter les constructions d'un seul tenant fondées différemment sauf mise en place d'un joint de rupture sur toute la hauteur du bâtiment, prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle pour les murs porteurs...)

- Un risque de ruissellement urbain. Un Plan de Prévention du Risque Inondation et Coulées de boue par ruissellement en secteur urbain a été prescrit par arrêté du 9 juillet 2001.
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la Marne et de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 28 juillet 2000, révisé le 12 novembre 2007. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLU.
- Le Plan de Prévention des Risques Inondation de l'Yerres approuvé le 18 juin 2012. Il vaut servitude d'utilité publique et est annexé au présent PLU.
- Le risque sismique figure en zone de sismicité 1 (très faible). L'information relative à ce risque figure en annexe du présent PLU.

Le préambule rappelle que les informations relatives aux sites et sols pollués ou potentiellement pollués sont recensés sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges par le site <http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr/> (*Basol* et *Basias*).

Du PLU1 au PLU2 :

Les informations relatives aux risques apparaissaient au PLU 1 de manière partielle (seul le risque inondation était mentionné), dans le corps du règlement de chaque zone, en faisant référence au règlement du PPRI. Au PLU 2, l'ensemble des risques impactant le territoire est listé en préambule de chaque zone.

→ **La présentation des articles du règlement**

Une vocation des zones lisible (articles 1 et 2)

Le PLU précise les interdictions d'occuper et d'utiliser le sol et les autorisations soumises à des conditions particulières.

Le PLU2 est principalement fondé, dans les **articles 1 et 2**, sur les cinq destinations (t sous-destinations) définies aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'Urbanisme pour définir les occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à des conditions particulières dans chacune des zones (habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire, artisanat et commerce de détail, hébergement hôtelier et touristique, industrie, entrepôt, bureau, exploitation agricole).

Il régleme également les occupations soumises à l'accomplissement de formalités préalables au titre du code de l'Urbanisme mais aussi des utilisations non soumises à autorisation ou déclaration (installations classées pour la protection de l'environnement, affouillements et exhaussements, etc.).

Du PLU1 au PLU2 :

Ces articles connaissent peu d'évolutions par rapport au PLU1, qui a défini les destinations interdites ou soumises à condition selon la localisation et le rôle joué par chacune des zones dans la ville (centre-ville, vocation économique, vocation à dominante résidentielle, etc.).

Toutefois, ils sont complétés par les dispositions propres aux outils complémentaires de préservation du paysage, de l'environnement et du patrimoine mis en œuvre dans le PLU2.

→ **Une organisation de la desserte des terrains (article 3)**

L'**article 3** du règlement définit les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Le PLU2 reprend l'essentiel des dispositions du PLU 1, qui se sont révélées cohérentes, et permettent de répondre à trois objectifs principaux :

- l'accessibilité et la desserte des constructions et installations de manière adaptée aux usages des zones,
- la sécurité, la défense contre l'incendie,
- l'intégration de la voirie dans son environnement urbain.

Du PLU1 au PLU2 :

Le contenu de l'article 3 est repris dans les règlements du PLU révisé et complété pour imposer que hors exigences liées au code de la construction et de l'habitation, il ne pourra être créé plus d'un accès sur une parcelle sauf exceptions.

→ La desserte des terrains par les réseaux publics (article 4)

L'article 4 définit les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Il répond aux objectifs du PADD visant à « assurer une bonne gestion des eaux pluviales » et « inciter et appliquer une démarche environnementale dans les projets de construction et de réhabilitation à venir – Optimiser la gestion en local des eaux pluviales et la collecte des eaux usées ».

Il impose :

- Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle au réseau collectif d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur (sauf en l'absence de réseau, où l'assainissement individuel est autorisé selon certaines prescriptions).
- Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte est soumis à des prescriptions spécifiques.
- Tout projet d'aménagement intègre à la source la gestion des eaux de pluie, selon le principe du « zéro rejet », sauf dérogations accordées par le SyAGE avec une pollution traitée à l'amont par tout dispositif adapté au risque engendré par l'aménagement.
- Des prescriptions concernant la nappe phréatique (notamment pour prémunir les variations de niveau des eaux souterraines, notamment en cas de construction enterrée) et fixe des règles concernant les piscines et les bassins, afin de les raccorder au réseau des eaux usées.

Par ailleurs et concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement préconise que les rétentions devront être réalisées, en priorité, à ciel ouvert et intégrées au parti architectural et paysager.

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 4 évolue dans le cadre de la révision du PLU pour intégrer les prescriptions du SyAGE.

→ **La superficie minimale des terrains (article 5)**

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) modifie l'ancien article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme (dorénavant prévu aux articles L.151-8 à L.151-19, L.151-21 à L.151-24, L.151-26, L.151-38 à L.151-41 du code de l'Urbanisme) et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

Du PLU1 au PLU2 :

Cet article, non réglementé au PLU1, est sans objet au sein du règlement du PLU2.

→ **L'implantation des constructions (articles 6, 7 et 8)**

Ces articles permettent de fixer l'implantation des constructions et autres occupations et utilisations du sol par rapport :

- aux voies et emprises publiques (article 6),
- aux limites latérales entre deux propriétés aboutissant au domaine public ou aux voies privées, ainsi qu'aux limites du fond de propriété (article 7),
- aux constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain (article 8).

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles des articles 7 et 8 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain.

La combinaison de ces dispositions permet de déterminer la morphologie urbaine, c'est-à-dire la structure du tissu urbain.

L'harmonie entre les nouvelles constructions et le tissu urbain est recherchée, l'implantation des constructions est définie selon l'environnement bâti du projet.

Le PLU reprend certaines des dispositions du PLU1 afin de composer une trame urbaine cohérente et de conserver la morphologie existante.

Toutefois, ces règles font parfois l'objet d'évolutions, soit dans un souci de simplification ou d'harmonisation entre les zones, soit pour poursuivre un objectif précis quant aux caractéristiques propres à chaque quartier.

Du PLU1 au PLU2 :

Les articles 6, 7 et 8 évoluent dans un objectif de simplification et d'harmonisation.

Le PLU 2 instaure également des dispositions particulières pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, pour l'évolution des constructions existantes et pour les cas d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes.

→ L'emprise au sol des constructions (article 9)

Cet article permet de fixer l'emprise au sol maximale des constructions.

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU 2 modifie la définition de l'emprise au sol pour une clarification des dispositions du PLU1, en se basant sur l'article R.420-1 du code de l'Urbanisme, qui définit l'emprise au sol comme la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Le PLU précise la définition en disposant que les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Il ajoute que la superficie du terrain pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tient pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé ou en protection des cœurs d'îlot au titre du L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme). Cela permet aux parcelles impactées par un emplacement réservé ou par la protection des cœurs d'îlots de ne pas être doublement contraintes sur la partie de parcelle non impactée par l'emplacement réservé ou le cœur d'îlot.

Le PLU 2 reprend également les polygones d'implantation du PLU1, situés en zone UA. Ceux-ci fixent les zones dans lesquelles les constructions peuvent être édifiées. En dehors de ces polygones d'implantation, aucune construction ne peut y être implantée.

Les règles d'emprise au sol sont en majorité maintenues dans le cadre de la révision du PLU à l'exception de :

- une suppression de la réglementation de l'emprise au sol au delà des 200 premiers mètres carrés de terrain en zone UA1, afin de faciliter l'instruction et de permettre une plus grande souplesse dans l'implantation des constructions dans ce secteur stratégique, à proximité immédiate du centre-ville et de la station de RER,
- du nouveau secteur UC1 correspondant au secteur pavillonnaire du coteau, dans lequel l'emprise au sol maximum passe de 50 à 30%, pour des raisons liées à la particularité du secteur : fort relief, importance du risque inondation et effondrement lié au ruissellement des eaux pluviales, dont les nouvelles constructions contribuent à fragiliser un secteur particulièrement sensible.
- du nouveau secteur UC2 (auparavant classé zone N) correspondant au secteur de la rue des Sapeurs Pompiers dans lequel l'emprise au sol maximum est de 50% pour des raisons liées à la destination des constructions.

Toutefois, un système de bonification est instauré pour les parcelles impactées par un cœur d'îlot : il s'agit alors de favoriser les nouvelles implantations à l'avant des parcelles, et protéger les cœurs d'îlots, source de biodiversité et garants de la bonne infiltration des eaux pluviales.

→ **La hauteur maximale des constructions (article 10)**

L'article 10 permet de déterminer la hauteur maximale des constructions.

Pour faciliter l'application de la règle, le règlement détermine les modalités de calcul de la hauteur au faîtage et à l'égout : elle se mesure à partir du terrain naturel au point le plus bas de la construction jusqu'à la gouttière pour la hauteur à l'égout et, jusqu'au point le plus haut de la toiture pour la hauteur mesurée au faîtage ou jusqu'au plus haut point de l'acrotère pour les toitures terrasses.

Les ouvrages techniques, antennes et autres éléments de superstructures sont intégrés au calcul de la hauteur, hors cheminées (à l'exception des dispositifs techniques des équipements d'intérêt collectif et services publics qui ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur).

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 reprend l'essentiel des règles de hauteur du PLU1 et de son expression. Toutefois, des hauteurs plus élevées que dans les autres zones ont été fixées notamment en zone UB2 passant ainsi à 21 m.

D'un point de vue général, les hauteurs maximales à l'égout ont été modifiées, afin de correspondre à un nombre de niveaux cohérent (sur la base d'1 niveau = 3 mètres).

→ **L'aspect extérieur des constructions (article 11)**

L'article 11 permet de réglementer l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords afin de contribuer à la qualité architecturale du projet de construction et dans un souci d'intégration des constructions nouvelles à l'environnement urbain et naturel ou d'un respect de composition pour l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications.

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 simplifie et organise la rédaction de l'article 11 du PLU1 selon des grandes thématiques (matériaux, façades, toitures, clôtures).

Il ajoute des dispositions spécifiques aux éléments de patrimoine repérés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).

Dans l'ensemble des zones, le souci d'aboutir à des constructions intégrées à leur environnement tout en recherchant une diversité architecturale, se traduit notamment par :

- un principe selon lequel " l'aspect extérieur des bâtiment ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ",
- la recherche d'une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage urbain et naturel, notamment par leur volume, leur architecture, le choix des matériaux et des couleurs employés,
- l'obligation d'un traitement soigné de l'ensemble des façades et des toitures des constructions principales et annexes, notamment des pignons aveugles et comportant peu d'ouvertures, édifiés en limite séparative ou limitrophes d'une voie ou d'un espace public,

- les dispositions sur les matériaux visant à privilégier des matériaux et techniques pérennes adaptés au caractère architectural du bâti et cohérent avec les constructions existantes pour une meilleure intégration des constructions à leur environnement,
- la réglementation des clôtures,
 - o afin de promouvoir la perméabilité de celles-ci pour des objectifs paysagers, de gestion du risque, notamment en zones d'aléas forts et très forts du PPRI où une obligation de perméabilité est fixée mais également dans le but de favoriser la biodiversité et la circulation des espèces (perméabilité en partie basse à organiser au sein des cœurs d'îlots),
 - o afin de veiller à une harmonie entre les constructions et au sein des constructions en encadrant la hauteur des clôtures et la composition de celles situées sur rue,
 - o la recherche d'intégration des éléments techniques (branchements au réseau de télécommunication, enseignes, antennes paraboliques, éléments de climatiseurs, coffrets, compteurs).

→ **Les normes de stationnement (article 12)**

Cet article définit les normes de stationnement exigées par type de constructions.

Il ne peut pas entrer dans un niveau de détails identique à celui du PLU1 (distinction logements individuels / logements collectifs), mais doit se contenter des destinations et sous-destinations prévues aux articles R.151-27 et R.151-28 du code de l'Urbanisme.

Les normes exigées par le PLU constituent un minimum : les constructeurs ont la liberté de réaliser un nombre plus important de places de stationnement, sauf lorsqu'un maximum est défini.

Comme au PLU1, le règlement précise les modalités d'application des normes de stationnement.

Dans le cas d'un aménagement se traduisant par des travaux ne créant pas plus de 25 m² de surface de plancher et ne créant pas de logement, il n'est pas imposé de réaliser de nouvelles places de stationnement à condition de ne pas supprimer de places existantes.

Dans le cas contraire, chaque place supprimée doit être remplacée par une place de même nature.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Du PLU1 au PLU2 :

Le PLU2 n'opère pas de changement profond des normes de stationnement mais se met en compatibilité avec le PDUIF approuvé en juin 2014.

Normes de stationnement pour les véhicules motorisés	
Destination des constructions	Mise en compatibilité
Habitations	<p>Comme au PLU 1, le PLU2 ne fixe pas d'obligation de réalisation de places de stationnement en zone UA.</p> <p>Dans les autres zones, le PLU fixe un ratio compatible avec le PDUIF qui empêche d'exiger plus d'une fois et demi le taux de motorisation des ménages. Ce dernier étant de 0,88, le nombre de place à réaliser ne peut être supérieur à 1,3. A ce titre, dans les différentes zones :</p> <p>UB, UY et 1AUB : 1 place / 50 m² de surface de plancher (SDP) en respectant un minimum d'1 place par logement ;</p> <p>UC : 1 place / 40 m² de SDP en respectant un minimum d'1 place par logement et au delà de 5 logements, 1,3 places par logements arrondi à l'unité supérieure ;</p> <p>Reprise des dispositions spécifiques pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-13 du code de l'urbanisme)</p>
Bureaux	<p>Evolution des normes pour traduire le PDUIF qui impose de "limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux" en se référant aux valeurs qu'il définit :</p> <p>Au minimum (normes planchers) 1 place / 55 m² de SDP et 1 place / 45 m² de SDP pour les opérations de bureaux situées au sein d'un périmètre de 500 mètres autour des transports en commun</p>
Commerces et Artisanat	Au minimum 1 place / 40 m ² de SDP (avec une exonération pour les 100 premiers mètres ² en zone UB exclusivement)
Hébergement hôtelier	Au minimum 1 place / 4 chambres
Entrepôts	Au minimum 1 place par construction - norme qui s'est révélée cohérente, reprise du PLU1
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Stationnement adapté aux besoins des constructions et installations (capacité d'accueil, personnel, etc.) - reprise du principe du PLU1, tenant compte du manque de pertinence d'une norme chiffrée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compte tenu de la diversité et de la spécificité des constructions que cette catégorie couvre.
Livraisons	Reprise des dispositions du PLU 1 en obligeant à la création d'emplacements nécessaires aux opérations de chargement, déchargement et de manutention pour tous les établissements de plus de 250 m ² de surface de plancher générant ou recevant des livraisons (hors UC1 où cette obligation vaut par tous les établissements recevant ou générant des livraisons sans conditions de superficie) et au minimum : -pour les activités : une aire de livraison de 100 m ² pour 6 000 m ² de surface de plancher ; -pour les commerces / industrie / artisanat : une aire de livraison pour 1 000 m ² de surface de vente.

Le PLU2 fait évoluer les normes de stationnement applicables aux cycles pour traduire les normes inscrites au PDUIF, traduisant les dispositions du code de la construction et de l'habitation (R111-14-2 et suivants et arrêté du 20 février 2012). Les normes inscrites traduisent l'objectif du PADD visant à " intégrer dans les projets d'aménagement de logements et des équipements des parcs / locaux à vélos " .

Normes de stationnement pour les vélos	
Destination des constructions	Mise en compatibilité
Habitations	Pour toute opération d'habitat collectif, il est exigé au minimum un espace $\geq 0,75$ m ² par logement pour les logements de 2 pièces et moins et $\geq 1,5$ m ² par logement pour les autres logements. L'espace dédié au stationnement des cycles non motorisés doit être situé dans un local, clos et couvert ≥ 3 m ²
Bureaux	Un espace $\geq 1,5$ m ² / 100 m ² de SDP
Commerces et Artisanat	1 place / 10 employés et une aire de stationnement équipée destinée à l'accueil des visiteurs
CINSPIC	1 place / 12 élèves pour les établissements scolaires

→ **Les espaces libres et les plantations (article 13)**

L'article 13 définit les prescriptions concernant le traitement des espaces libres et des plantations. Il permet de mettre l'accent sur le traitement qualitatif des espaces résidentiels qui participent au cadre de vie des habitants.

Pour chacun des secteurs, il précise les éléments de paysages identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).

Il définit les obligations en termes de végétalisation des surfaces libres de toutes constructions, les espèces et variétés considérées comme invasives étant interdites.

Du PLU1 au PLU2 :

D'un point de vue général, le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un traitement qualitatif et durable. Tout comme au sein du PLU1, des coefficients de surface de pleine terre sont prévus mais ces derniers varient en fonction des secteurs. Les surfaces libres de constructions, en dehors des surfaces dédiées au stationnement, doivent être végétalisées à raison d'au moins 1 arbre à grand développement par tranche de 100 m² des surfaces libres de constructions et au sein des surfaces dédiées au stationnement, dans le cas où plus de deux places de stationnement seraient réalisées, les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre pour 50 m² de surface affectée au stationnement.

→ **Le coefficient d'occupation des sols (article 14)**

La loi d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a modifié l'ancien article L.123-1-5 du code de l'Urbanisme et a supprimé la possibilité de fixer un coefficient d'occupation des sols (COS) dans le règlement du plan local d'urbanisme (PLU). Cette suppression se répercute également sur les outils qui pouvaient être mis en œuvre sur la base des COS notamment sur les bonus de constructibilité ou sur la mise en œuvre du versement pour sous densité.

Du PLU1 au PLU2 :

Le COS constitue un outil de gestion de la densité du PLU1, il est dorénavant sans objet au PLU2.

→ **Les performances énergétiques et environnementales (article 15)**

Le règlement du PLU peut définir, à l'article 15, les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Cet article définit des obligations en termes d'équipement de lieux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals. Il prévoit par ailleurs des dispositifs favorisant la performance environnementale des bâtiments au regard de l'aspect extérieur des constructions.

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 15 des règlements de zone a été introduit par décret en 2012, il n'existait pas au PLU1.

Afin de répondre à l'objectif du PADD visant à " développer une gestion alternative des déchets", de nouvelles dispositions relatives aux déchets sont intégrées à l'article 15. L'article 15 prévoit aussi des prescriptions relatives à la performance environnementale des bâtiments permettant de répondre à l'objectif d'une ville durable, harmonisée et éco performante du PADD.

→ **Les infrastructures et réseaux de communication numérique (article 16)**

Il permet de définir les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Du PLU1 au PLU2 :

L'article 16 des règlements de zone a été introduit par décret en 2012, il n'existait pas au PLU1. Pour répondre à l'objectif du PADD visant à « favoriser le développement des réseaux de communication numérique » et pour tenir compte du développement des réseaux numériques, il impose à toutes les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, d'être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.

L'installation doit être conçue de manière à permettre un raccordement lorsque les réseaux seront réalisés.

Les autres dispositions réglementaires particulières

→ La protection des espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du code de l'Urbanisme

Le plan de zonage du PLU1 délimitait des secteurs boisés qui faisaient l'objet d'une protection en qualité d'espaces boisés classés identifiés sur le document graphique par une trame spécifique (un quadrillage parsemé de ronds).

Cette protection concernait essentiellement le Bois Colbert situé au Sud de la commune.

Au sein du PLU2, ce classement a été supprimé compte tenu de la cession des bois à l'Agence Régionale des Espaces Verts.

Néanmoins, les délimitations existantes au PLU initial ont été conservées puisque cet EBC est dorénavant inscrit au sein de la zone N du PLU2.

→ Les périmètres d'implantation commerciale au titre de l'article L151-16 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 II 5° du code de l'Urbanisme).

Des périmètres d'implantation commerciale reportés sur le document graphique ont été instaurés afin de permettre le maintien des commerces de proximité des secteurs.

Le changement de destination des surfaces affectées au commerce est interdite dans les zones définies dans les documents graphiques du PLU.

→ Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et la trame verte et bleue au titre des articles L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).

Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et la trame verte et bleue sont repérés sur le plan de zonage comme :

- Cœurs d'îlots repérés,
- Parcs et squares repérés,
- Terrains cultivés repérés,
- Zone humide repérée.

Toutes les occupations et utilisation du sol au sein de ces périmètres sont interdites avec plusieurs types d'exception.

Pour les parcs et squares : les constructions, travaux et aménagement nécessaires à leur gestion et à l'accueil du public.

Pour les cœurs d'îlot, les travaux et extensions des constructions existantes et les abris dans certaines limites.

→ Les éléments bâtis identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme).

Les éléments identifiés au titre d'ensemble urbain cohérent sont identifiés sur le document graphique et font l'objet d'une liste annexée au règlement.

La démolition de ces éléments en totalité ou de manière partielle est limitée aux travaux de mise en conformité avec des normes impératives et lorsqu'ils menacent ruines ou sont insalubres.

III. Evaluation du plan et de ses incidences sur l'environnement et définition des indicateurs pour l'évaluation des résultats du plan

L'article R.151-1 3° du code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation «*expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci*».

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures.

- *A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le PLU définit un certain nombre d'orientations. Celles-ci traduisent les évolutions générales souhaitées par la commune et doivent conforter ou modifier l'état initial du territoire communal tel qu'il est analysé dans le diagnostic.*

L'évaluation des orientations, au regard de l'environnement, vise à anticiper ces transformations. Il s'agit ainsi de dégager les effets positifs et, le cas échéant, négatifs de ces orientations sur l'environnement urbain.

- *De même, les orientations d'aménagement et de programmation par secteur ainsi que la rédaction de certaines dispositions réglementaires font l'objet d'une évaluation de leurs incidences sur l'environnement.*

Les orientations données pour chaque projet répondent à des principes d'aménagement généraux et ne sont pas définitivement établies. Seules les fonctions urbaines de ces secteurs sont déterminées sans préciser le contenu de l'opération (disposition des bâtiments, des espaces publics,...).

Les incidences relevées sur l'environnement montrent les points des aménagements qui, en l'état actuel des réflexions sur le secteur, peuvent se montrer positifs ou négatifs sur le milieu urbain.

Certaines des opérations devront, par la suite, faire l'objet d'études plus fines et seront encadrées par d'autres dispositions réglementaires (telles des études d'impact) permettant de mesurer et de quantifier plus précisément l'impact du projet sur l'environnement.

A. Evaluation du plan et de ses incidences sur l'environnement

Impacts des orientations du PADD sur l'environnement

1. Ville territoire, ville paysage

La mise en œuvre d'une Ville territoire, ville paysage se traduira par différents effets. Elle permettra la création d'une nouvelle offre de logement, mais aussi la préservation du patrimoine naturel et bâti, la réalisation d'une véritable trame verte, la maîtrise et la valorisation de la présence de l'eau et la préservation des espaces naturels et paysagers.

La promotion de la ville jardin, ville d'eau participe ainsi activement à la transition écologique.

2. Ville accueillante, moderne et solidaire

Le PADD de Villeneuve – Saint – Georges vise à répondre aux enjeux de production de logement et de diversification de l'offre d'habitat sans consommer d'espaces naturels ou d'espaces agricoles.

Il promeut des logiques de renouvellement urbain et de densification tout en cherchant à développer une politique municipale en matière d'équipement plus adaptée aux besoins : développement de l'accueil de la petite enfance et des groupes scolaires, meilleure répartition des services publics au sein du tissu urbain et renforcement des équipements sportifs, de loisirs et de plein air.

En contribuant à la fabrication d'une ville compacte, l'impact de ces mesures est positif pour l'environnement.

3. Ville durable, harmonisée et éco-performante

Le PADD présente les projets visant le développement des modes de déplacements doux (pistes cyclables, cheminements verts, stationnements vélos à proximité des équipements publics). L'amélioration des transports en commun passera d'autre part par les travaux réalisés sur le pôle gare, le Téléal, l'optimisation des lignes de bus, le projet de Tram-Train à plus long terme. L'ensemble de ces sujets aura un impact positif sur l'environnement en facilitant les modes actifs et en limitant l'usage de la voiture.

L'amélioration de l'accessibilité aura un impact positif sur l'environnement notamment au regard de la qualité de l'air en effet, les orientations du PADD tiennent à limiter l'utilisation de la voiture en favorisant le développement de mode de déplacements doux.

Par ailleurs, la réalisation de constructions économes en énergie et l'isolation thermique des constructions existantes aura également un impact positif sur l'environnement en favorisant l'utilisation d'énergies renouvelables et en limitant les consommations énergétiques.

Enfin, la gestion écologique des eaux pluviales aura elle aussi un impact positif sur l'environnement en permettant de limiter les ruissellements, ce qui aura un impact indirect sur le risque d'inondation de la Seine et de l'Yerres.

4. Ville attractive, ville productive, ville innovante

Le maintien des activités et des entreprises dans le tissu urbain et le renforcement de l'armature commerciale permettra aux habitants de l'ensemble de la ville de bénéficier de pôles d'emplois, de commerces et de services à proximité de leurs lieux d'habitation.

La préservation du pôle ferroviaire du Triage et du pôle de service public lié à la santé participe à la création d'une ville des proximités favorable aux déplacements en transport en commun et en modes doux limitant ainsi les émissions de gaz à effet de serre et les nuisances sonores.

5. Ville apaisée, quartiers en réseau

La promotion d'une ville multipolaire permettant la décongestion et la redynamisation du centre ville et favorisant la mixité urbaine, sociale et fonctionnelle à toutes les échelles va permettre de rapprocher les commerces, services et équipements publics des habitants tout en structurant un maillage de liaisons douces.

Le choix de cette organisation urbaine participe à la ville des proximités et ainsi à la transition écologique.

6. Porte sud de la métropole

En tant que ville au cœur du territoire, la mise en œuvre de projets intercommunaux d'infrastructure de transports en commun vers le Pôle d'Orly- Rungis ou de nouveaux franchissements de la Seine, ainsi que de projet intercommunaux de requalification, de renouvellement ou de réaménagement de secteurs de portes de ville vont permettre de renforcer la desserte en transport en commun de la ville et de faciliter la densification de certains secteurs urbains.

La requalification de la RN6 en boulevard urbain permettra de limiter les nuisances et la pollution générée par cette infrastructure en diminuant la vitesse de la circulation. Elle limitera aussi les risques d'accident en transformant cette voie routière infranchissable en boulevard urbain.

La revitalisation du pôle ferroviaire du Triage actuellement sous utilisé permet de limiter la consommation d'espace pour l'accueil de nouvelles activités.

La réalisation du projet Tégéval et de renaturation des Berges de l'Yerres permettront de mettre en valeur et de préserver ces espaces naturels et paysagers.

Impacts des orientations d'aménagement et de programmation

a. Rue des Sapeurs Pompiers de Paris



Impacts positifs

S'inscrivant sur des emprises foncières en déshérence pour la plupart, cette orientation se décline sur trois grandes thématiques : la mise à disposition d'emprises à destination de terrains adaptés, les déplacements et le traitement paysager.

Une urbanisation à destination de la communauté des gens du voyage sur ce secteur est bien ciblée et a un impact positif en permettant le développement d'habitat adapté ou de terrains familiaux.

Les objectifs en termes de déplacements auront un impact positif sur l'environnement dans la mesure où ils incitent à une meilleure place du piéton dans la ville et à améliorer l'accessibilité au sein du quartier à travers la création de circulations douces en priorité.

Tout cela va permettre de faciliter les déplacements doux, diminuant ainsi l'utilisation de la voiture, ce qui aura un impact positif sur la qualité de vie des habitants (diminution des nuisances sonores, amélioration de la qualité de l'air).

Le traitement paysager a un impact positif sur la qualité du cadre de vie des habitants notamment par la nécessité de préserver les cônes de vue sur la vallée de l'Yverres et la Seine. De même la préservation des jardins familiaux joue aussi un rôle dans la trame verte en milieu urbain.

b. Belle place Confluence



Impacts positifs

Cette orientation s'attache particulièrement à requalifier l'entrée sud de la Ville et la confluence.

Elle se décline autour de trois thématiques : la promotion d'une urbanisation de qualité, dense et diversifiée, les déplacements et le traitement paysager.

La première thématique s'attache au renouvellement urbain de l'entrée de ville en favorisant le développement de typologies de bâtis proposant des programmations mixtes mêlant logements de qualité et activités, commerces mais aussi services au sein des rez-de-chaussée.

Cela permet de favoriser le rapprochement domicile-activités-commerces, et incitera donc aux déplacements doux. Une grande part du bâti devra par ailleurs être dédiée à des espaces verts (cœur d'îlot en pleine terre, plantations existantes à préserver), ce qui est positif, en termes de biodiversité, de trame verte, mais aussi de qualité de vie pour les habitants.

La deuxième thématique est surtout orientée sur la confortation ou la réalisation de circulations douces en bord d'eau, mais aussi entre les espaces urbanisés et la continuité avec d'autres projets, notamment la renaturation des berges de l'Yverres et l'aménagement des berges de la Seine jusqu'au centre-ville. Cela aura un impact positif sur la qualité de vie des habitants, qui pourront aller se promener facilement dans des espaces naturels remarquables.

Cette thématique sera par ailleurs complétée par la recherche d'une restructuration de la RN6 à travers un front bâti discontinu et une modulation de la hauteur des constructions.

Enfin la troisième thématique affirme la volonté de développer la dimension paysagère de la commune et sa mise en valeur au regard de l'entrée sud, de la RN6 et de l'espace naturel qu'est la Confluence.

Ceci a un impact positif sur l'environnement, aussi bien sur le cadre de vie des habitants que sur la biodiversité avoisinante s'agissant ici d'éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale, mais aussi intercommunale.

c. Triage



ÉLÉMENTS REPÉRÉS À TITRE INDICATIFS

- ★ Gare actuelle du RER D Villeneuve Triage
- Tracé envisagé du tram train constituant un espace public avec des cheminements doux
- Cheminement / axe visuel existant
- Lignes HT et pylônes

LÉGENDE

- ↔ Requalifier et apaiser la RD 138
- ⋯ Possibilité de créer une passerelle piétonne
- ~ Conserver les percées visuelles
- Créer des espaces ouverts structurants
- ☆ Réflexion sur le déplacement éventuel de la gare RER D Villeneuve Triage pour une interconnexion avec le futur tram train
- ▨ Espace apaisé sur la RD 138 / priorité aux piétons / traversée sécurisée
- Espaces verts structurants
- ⋯ Créer une promenade paysagère
- Secteur à vocation commerciale / équipement
- Secteur à vocation d'activité économique / PME / PMI / village d'artisans
- ▨ Renforcement de l'activité ferroviaire entre autre par le développement du fret
- Prévoir :
 - La rénovation du terrain de sport
 - L'extension possible de l'école
 - Aménagement possible d'avancées, pontons, observatoires, en relation avec la Seine
- ▨ Emprises mutables
- Ⓟ Conforter l'offre en stationnement par la création de parking au sein des emprises mutables
- Ⓡ Renforcer l'activité nautique
- ⋯ Création possible d'une polarité fluviale : arrêt de navette fluviale, habitat flottant, équipements et loisirs sur péniche, développement et
- ▨ Création possible d'une activité fluviale

Impacts positifs

Bénéficiant d'une situation idyllique en bord de Seine, faisant de ce quartier un véritable village fluvial qu'il faut préserver, cette orientation se décline sur trois grandes thématiques: la revalorisation du quartier par rapport au fleuve, les déplacements et le traitement paysager.

La revalorisation du rapport au fleuve a un impact positif par la redynamisation d'un secteur peu utilisé en valorisant la situation privilégiée en bord de Seine.

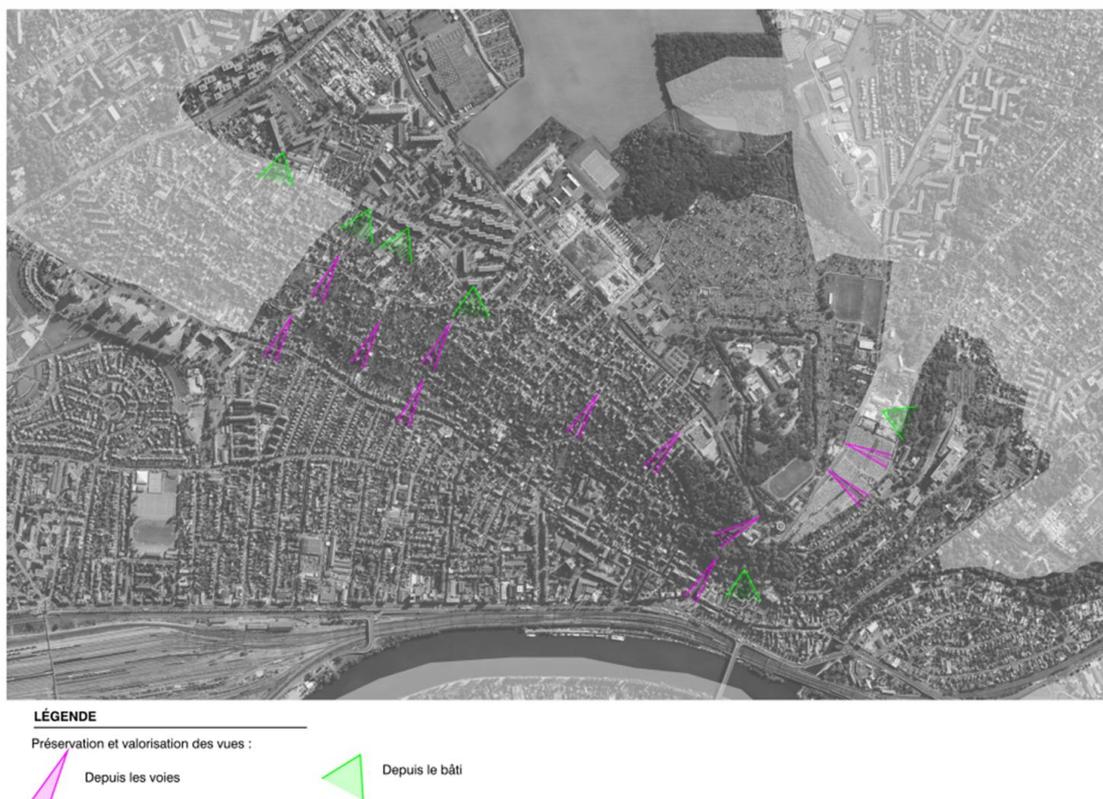
Les objectifs en termes de déplacements auront un impact positif sur l'environnement.

En bénéficiant de la proximité avec le réseau ferré existant (RER D) et futur (Tram-train), le développement de la circulation douce influera sur le rapprochement habitat/emploi permettant ainsi de diminuer les temps de trajets des actifs et de contribuer à l'amélioration de leur qualité de vie tout en limitant l'émission de gaz à effet de serre liée à l'utilisation de véhicules en direction de Paris et de sa banlieue notamment.

Les orientations prévues visent à limiter l'étalement urbain en réduisant la consommation de l'espace notamment en privilégiant la création de parking silo.

Le traitement paysager a un impact positif sur la qualité du cadre de vie des habitants notamment par la création d'espaces verts structurants, la création d'une promenade paysagère et l'aménagement des berges de la Seine et sur la constitution de la trame verte et bleue à travers la préservation des corridors écologiques existants.

d. Préservation et valorisation des vues depuis le coteau sur les grands paysages



Impacts positifs

Le rapport de la ville de Villeneuve-Saint-Georges à la vallée de la Seine est une composante forte de l'identité de la ville.

A cet égard, et en raison d'un nombre important de constructions existantes au sein du coteau villeneuvois, qui ont grandement contribué à l'obstruction d'une visibilité directe de la vallée au sein de la ville, il est nécessaire de préserver la multitude de vues vers cette dernière.

Cette préservation aura un effet positif sur la qualité de vie des habitants puisque les projets de construction devront privilégier une implantation du bâti visant à permettre de préserver les vues existantes.

Impacts des dispositions réglementaires retenues sur l'environnement

Le règlement a été rédigé afin de prendre en compte l'environnement et la gestion des risques. Les principales règles ont été conçues afin de favoriser la préservation de l'environnement.

On peut notamment citer les articles suivants :

a. Impacts des dispositions prévues aux articles 4 : conditions de desserte par les réseaux

L'article 4 vise une meilleure gestion de l'assainissement et des eaux pluviales, le règlement impose le principe du « Zéro rejet » en préconisant une infiltration des eaux à la parcelle, et en limitant le débit de fuite, selon les prescriptions du SyAGE (à l'exception du secteur UBz dont les prescriptions sont issues du règlement eaux usées et eaux pluviales du Conseil Général du Val de Marne).

L'objectif est de contribuer à diminuer les débits en vue de limiter les risques d'inondation, d'éviter un surdimensionnement des réseaux, une saturation des stations d'épuration et surtout de réalimenter les nappes phréatiques.

b. Impacts des dispositions prévues aux articles 9 et 10 : emprise au sol des constructions et hauteur

Les articles 9 et 10 sont adaptés à la gestion des formes urbaines dans chaque secteur. Dans le cadre de la révision du PLU, ils ont été définis voire modifiés pour une meilleure prise en compte de l'environnement.

L'article 9 définit l'emprise au sol des constructions afin de limiter les surfaces imperméabilisées et favoriser ainsi l'infiltration des eaux pluviales. L'article 10 fixe la hauteur maximale des constructions et permet ainsi de limiter l'impact des constructions dans le paysage communal.

c. L'impact des dispositions prévues aux articles 12 : stationnement

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de places de stationnement à réaliser pour toutes les opérations de constructions.

Dans une démarche de développement durable, les normes sont renforcées pour les vélos. Les nouvelles dispositions complètent les règles mises en place pour les aires de stationnement vélos pour toutes les catégories de constructions.

L'objectif est de garantir la réalisation d'espaces de stationnement pour les vélos afin de favoriser son utilisation aussi bien pour les déplacements de loisirs que pour ceux du quotidien, pour se rendre dans les équipements ou à son travail.

Ces dispositions auront un impact favorable sur l'environnement dans la mesure où elles permettront, en lien avec le développement des espaces publics aménagés pour les vélos, de développer les modes de déplacement alternatifs à la voiture respectueux de l'environnement.

d. L'impact des dispositions prévues aux articles 13 : Espaces libres et plantations

Cet article fixe les obligations à respecter en matière de plantations et d'espaces verts à réaliser ou à préserver pour toutes les opérations de constructions.

Les obligations fixées visent, en fonction des caractéristiques des zones, à assurer un traitement paysager de qualité.

Les dispositions concernent :

- la prise en compte du paysage pour tout projet : la conservation au maximum des éléments paysagers,
- la préservation des plantations existantes,
- le traitement paysager des espaces libres,
- une superficie minimum d'espaces de pleine terre,
- un nombre minimum de plantation d'arbres de tige en proportion de la surface affectée au stationnement.

Ces obligations auront un aspect positif sur l'environnement : en effet elles garantissent pour chaque projet l'intégration du volet paysager. Ainsi chaque opération participera au maintien de la présence végétale dans la ville.

Elles participent aussi à améliorer la gestion des eaux pluviales sur le territoire, limitant ainsi les risques d'inondation liés à la présence de la Seine et de l'Yerres.

e. Impacts des dispositions complémentaires prévues au titre de la protection de la trame verte en application de l'article L151-23 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme)

Sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges, des cœurs d'îlots, des parcs et squares, des terrains cultivés et des zones humides sont repérés comme éléments contribuant à la trame verte de la commune. Ils bénéficient de règles particulières limitant leur utilisation, leur construction et leur aménagement.

Ces dispositions auront un impact positif sur l'environnement car elles permettront de protéger ces espaces verts et paysagers qui participent notamment à la préservation de la biodiversité et à la lutte contre les effets d'îlots de chaleur.

f. Impacts des dispositions complémentaires prévues au titre de la protection du patrimoine en application de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme (anciennement L123-1-5 III 2° du code de l'Urbanisme)

Sur le territoire de Villeneuve-Saint-Georges, des éléments de patrimoine bâti sont identifiés au titre d'ensemble urbain cohérent. On trouve aussi des éléments de paysage identifiés à ce titre : des cœurs d'îlots, des espaces paysagers de type parcs et squares et des zones humides.

La protection de ces éléments a un impact positif dans la mesure où elle valorise et améliore le cadre de vie des habitants en soumettant à déclaration préalable tous travaux, installations et aménagements, ayant pour effet de supprimer ou de modifier un espace d'intérêt paysager (article R421-17 du code de l'Urbanisme).

- Les espaces contribuant aux continuités écologiques au titre de l'article L151-19 du code de l'Urbanisme

Ce dispositif identifie les terrains cultivés en tant qu'éléments participant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue.

Ce dispositif complémentaire permet d'affirmer et de conforter la vocation de ces espaces en tant qu'éléments contribuant aux continuités écologiques à l'échelle communale, mais aussi à une échelle plus large, ce qui a un impact positif sur l'environnement.

g. L'impact des dispositions prévues à l'article 13

L'article R.151-42 du code de l'Urbanisme prévoit la possibilité pour le règlement de comprendre des règles imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Prévues à l'article 13 du présent règlement, elles ont vocation à :

- réglementer la gestion des déchets notamment en prévoyant une obligation d'aménager des locaux de stockage des déchets ménagers et des déchets industriels banals lors des opérations de construction.

Cette disposition est par ailleurs complétée par un dimensionnement minimal du local de stockage en fonction du nombre de logements destinés à l'habitation prévus.

- favoriser la performance environnementale au regard de l'aspect extérieur des constructions.

B. Indicateurs permettant l'évaluation des résultats

L'évaluation des résultats de l'application du plan pourra être réalisée sur la base de l'observatoire des constructions SITADEL et du registre des permis de construire communal.

Quatre types d'indicateurs pourront être utilisés :

- la mise en évidence du rythme de construction annuel sur la commune ;
- le type de logements créés (maisons individuelles pures, logements individuels groupés, et logements collectifs ou intermédiaires) mais également s'il s'agit de logements neufs ou de réhabilitation ;
- la localisation des constructions, de manière à évaluer la proportion de constructions réalisées dans les espaces libres à l'intérieur du tissu urbain (les dents creuses) ou dans les secteurs d'extension ;
- la consommation foncière par logement.

Finalement, les premiers et deuxièmes indicateurs pourront être étudiés par l'intermédiaire de l'observatoire des constructions SITADEL, et les troisièmes et quatrièmes indicateurs pourront être appréhendés grâce au registre des permis de construire communal.