

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MELUN

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

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

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

Commissaire-Enquêteur : Jean-Pierre SPILBAUER

CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

1. PRÉSENTATION DU PROJET

1.1. OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

1.2. ENVIRONNEMENT JURIDIQUE DU PROJET ET DE L'ENQUÊTE

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

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

Cette convention porte sur le renouvellement urbain conjoint des secteurs :

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

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

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

1.3. PROCÉDURES MISES EN PLACE

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

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

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

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

1.4. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

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

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

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

1.5. PROCÉDURE DE MISE EN COMPATIBILITÉ AVEC LE PLU

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

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

l'objet d'une mise en compatibilité du PLU dans les dispositions prévues aux articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme. Le Président de l'EPT Grand-Orly Seine Bièvre a donc été invité, sur proposition du Conseil municipal de Villejuif, à prescrire une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme au titre du code de l'environnement afin de pouvoir, après enquête publique, se prononcer sur l'intérêt général du projet et mettre en compatibilité le PLU de Villejuif avec ce dernier. Les élus ont délibéré au conseil municipal du 26 septembre 2023 le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du Plan local d'Urbanisme (PLU) de Villejuif proposée pour le projet NPNRU Lebon Lamartine. Le territoire Grand Orly Seine Bièvre a prescrit la procédure par arrêté du 20/11/2023.

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

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

1.6. LE DOSSIER CONSTITUTIF DU PROJET

Il est constitué de 6 groupes de documents :

1- La déclaration de projet

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

2- Le permis d'aménager

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

3- L'étude d'impact

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

4- L'évaluation environnementale

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

5- L'examen conjoint

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

6- Arrêtés et délibérations

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

2. AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1. CONCERTATION PRÉALABLE

2.1.1. Organisation de la concertation préalable

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

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

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

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



2.1.2. Modalités de la concertation préalable

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

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

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

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

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

2.1.3. Mise en œuvre de la concertation

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

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

2.1.4. Concertations de 2021 sur les orientations globales du projet

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

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

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

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

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

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

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

2.1.5. Réunions publiques de présentation du projet

Plusieurs réunions publiques ont été organisées dans le quartier.

2.1.6. Ateliers de concertation sur les espaces extérieurs

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

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

2.1.7. Autres concertations et réunions publiques spécifiques

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

Concernant la réhabilitation des tours, un jury citoyen a été mis en place,
Concernant le stationnement, des questionnaires ont été distribués aux locataires et une réunion publique a été organisée,
Enfin, des réunions publiques spécifiques ont été organisées pour le relogement des ménages.

2.1.8. Information tout au long du projet

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

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

2.1.9. La prise en compte de la concertation

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

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

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

2.2. L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

2.2.1. Les 12 recommandations de l'Autorité Environnementale.

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

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

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

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

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

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

2.3. PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

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

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

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

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

2.4. BILAN DE LA CONCERTATION AVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

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

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

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

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

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

3. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1. MODALITÉS

3.1.1. Désignation du Commissaire-enquêteur

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

3.1.2. Contacts préalables, visite des lieux

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

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

3.1.3. Organisation de l'enquête publique

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

3.2. DÉROULEMENT

3.2.1. Participation des habitants

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

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

3.2.2. Notes du commissaire-enquêteur

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

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

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

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

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

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

- **Le registre papier** a été annoté le 11 février 2025 par un couple de la résidence « Les Castors du Sapin Bleu » voisine du secteur de projet.

Ils ont fait part oralement et par écrit de l'inquiétude de l'ensemble des copropriétaires de cette résidence à propos de deux points :

« L'espace entre l'immeuble à construire « FN OUEST » à la place des garages et les pavillons »,

« La distance entre les fenêtres de l'immeuble et les fenêtres des pavillons limitrophes. Quid de la vue directe sur les jardins des pavillons ? »

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

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

Les thèmes d'inquiétude avec questionnements sont :

- Un espace végétalisé a été prévu entre l'immeuble à construire « FN OUEST » (en lieu et place des garages) et les pavillons : Quels sont les points de sécurisation prévus pour l'accès à cet espace ?

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

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

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

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

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

4. PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE

4.1. PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

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

4.2. MÉMOIRE EN RÉPONSE au PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

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

5. COMMENTAIRES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

5.1. AU SUJET DE LA PROCÉDURE SUIVIE

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

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

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

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

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

5.2. CONCERNANT LES HABITANTS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5. APPRÉCIATIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6. CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Je conclus cette enquête publique par plusieurs réflexions complémentaires :

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

7. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

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

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

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

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

Cela concerne :

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

Deux recommandations :

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

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

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

Fait le 30 mars 2025,

Le commissaire-enquêteur,
Jean-Pierre SPILBAUER,

