



**Autorité environnementale**  
conseil général de l'Environnement et du Développement durable

**Avis délibéré de l'Autorité environnementale**  
**sur le projet de ZAC Multisite du centre ville**  
**de Villeneuve-Saint-Georges (94)**

**N°Ae: 2010-59**

## **Préambule relatif à la procédure d'émission du présent avis**

-----  
La formation d'Autorité environnementale [1] du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) s'est réunie le 23 février 2011. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de création de la ZAC multisite du centre ville de Villeneuve-Saint-Georges.

Etaient présents et ont délibéré : Mmes Guerber Le Gall, Guth, Rauzy, Vestur, MM. Badré, Barthod, Caffet, Clément, Lafitte, Lagauterie, Lebrun, Merrheim, Rouquès, Vernier.

En application du § 2.4.1 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet de création de la ZAC multisite du centre ville de Villeneuve-Saint-Georges.

Étaient absents ou excusés : Mme Jaillet, MM. Creuchet, Letourneux.

Par courrier du 26 novembre 2010 le préfet du Val-de-Marne a saisi l'Ae du projet de création de la ZAC multisite du centre ville de Villeneuve-Saint-Georges, dossier présenté par l'Établissement public d'aménagement Orly-Rungis Seine Amont (EPA ORSA) dans le cadre du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD).

Le Préfet du Val-de-Marne a été consulté au titre de ses attributions en matière d'environnement par courrier du 20 décembre 2010.

L'Agence régionale de la santé (ARS) d'Ile de France consultée sur les impacts sanitaires possibles du projet a donné un avis en date du 26 janvier 2011.

Le Préfet de la région Ile-de-France a été consulté au titre de ses attributions en matière d'environnement.

Sur le rapport de MM. Dominique LEBRUN, membre de l'Ae, et Emmanuel KOZAL, adjoint au chef du bureau IDPP2 au Commissariat général au développement durable, qui a assisté aux débats sans prendre part au vote, l'Ae a rendu l'avis délibéré suivant, présenté sous la forme d'un résumé des principales analyses et préconisations de l'Ae suivi d'un avis détaillé.

Les services de l'EPA ORSA ont adressé aux rapporteurs des documents complémentaires, issus de l'avancement des études après la saisine de l'Ae : l'avis ci-dessous a pris en compte les informations contenues dans ces documents.

---

<sup>1</sup> Ci-après désignée par AE.

\*  
\*     \*

## **Résumé des principales analyses et préconisations de l'Ae**

Le projet de ZAC multisite de Villeneuve-Saint-Georges s'inscrit dans le cadre du Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD) qui vise à apporter une réponse aux enjeux d'habitat et de revitalisation du centre ville.

L'Ae relève, qu'au stade de ce dossier de création, l'essentiel des mesures proposées sont des objectifs dont l'atteinte ne pourra être vérifiée qu'au moment de la mise au point du dossier de réalisation, mais qui en tout état de cause devrait conduire à une amélioration de l'environnement par rapport à la situation actuelle.

Elle relève par ailleurs que d'autres opérations sont riveraines de cette ZAC : OPAH-RU, opération de restauration immobilière (ORI), sous maîtrise d'ouvrage de la ville, dispositif coordonné d'intervention immobilière (DC2I), sous maîtrise d'ouvrage EPA. L'Ae estime que les enjeux et les effets sur l'environnement de la ZAC ne devraient pas être appréciés uniquement à l'échelle du projet mais aussi de manière globale, en prenant en compte l'ensemble des interventions urbaines de la ville de Villeneuve-Saint-Georges. Pour l'Ae, ces opérations devraient faire l'objet d'une information dans le présent dossier en fonction de leur avancement au moment de la mise à disposition du public, tant leurs effets ou impacts se confondront avec ceux de la ZAC multisite du centre ville.

Un certain nombre d'autres points devraient être complétés ou modifiés : les enjeux écologiques relatifs à l'Yerres, l'objectif de dépollution des sols et les précautions particulières à prendre au niveau des zones éventuellement polluées, la collecte et le traitement des eaux, les niveaux sonores non seulement actuels mais aussi projetés.

## Avis détaillé

# 1. Le projet, description et contexte réglementaire

## *1.1. La situation géographique*

La ville de Villeneuve-Saint-Georges (30 700 habitants) est située sur le territoire de l'opération d'intérêt national (OIN) Orly-Rungis Seine-Amont qui est une grande opération d'urbanisme (GOU) et de développement regroupant 12 communes du Val-de-Marne qui rassemblent 335 000 habitants, 146 000 logements, et 160 000 emplois.

La ville se situe à la limite de la première et de la deuxième couronne de l'agglomération parisienne, à 15 kilomètres au sud du boulevard périphérique et au cœur d'un maillage de voies structurantes. Elle bénéficie d'un accès privilégié au réseau routier francilien et national grâce à la RN6 (55 000 véhicules/jour en 2007) et au réseau de transports en commun, grâce au RER D et à un grand nombre de lignes de bus pour le rabattement sur la gare.

Le projet de ZAC proprement dit se situe en centre ville, en contrebas du versant du coteau, à la confluence de deux cours d'eau : l'Yerres au sud et la Seine à l'ouest.

Au cœur du centre historique et de ses extensions du XIX<sup>ème</sup> siècle (gare, mairie et divers équipements structurants), le site concentre les fonctions urbaines d'un centre ville : commerces, équipements, services, transports et se caractérise par un bâti ancien (XVIII<sup>ème</sup> – XIX<sup>ème</sup> siècle) dont la valeur patrimoniale a été mise en évidence par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP).

Le projet est structuré le long de la rue de Paris (RN6) sur l'axe nord/sud, entre l'avenue Carnot au nord, l'Yerres au sud et le coteau de la Brie à l'est, avec la place Pierre Sépard, face à la gare du RER, comme lien physique entre ces deux parties du centre ville.



## ***1.2. Description du projet.***

Le projet vise à inscrire le centre ville de Villeneuve-Saint-Georges dans une dynamique de revitalisation à la hauteur des enjeux urbains auxquels la ville doit faire face depuis plusieurs décennies avec un taux de parc privé potentiellement indigne, cinq fois supérieur à la moyenne du Val-de-Marne. Il est lauréat du Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés (PNRQAD) par décision du Secrétaire d'État au Logement du 31 décembre 2009.

La ZAC multisite est l'un des dispositifs opérationnels permettant de mettre en œuvre les objectifs du PNRQAD dont l'EPA ORSA assure la maîtrise d'ouvrage et les études préalables, parallèlement à une OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) et des ORI (Opération de Restauration Immobilière) conduites par la ville pour mener à bien les réhabilitations et les restructurations du centre ville.

Le périmètre du PNRQAD comprend actuellement 1 815 logements avec une part importante de petites surfaces (superficies moyennes de 20 à 30 m<sup>2</sup> par logement), dont les  $\frac{3}{4}$  dans des immeubles construits avant 1948. Il ne comporte pas de logement social mais une majorité d'immeubles en copropriété avec une part importante en mono-propriété locative.

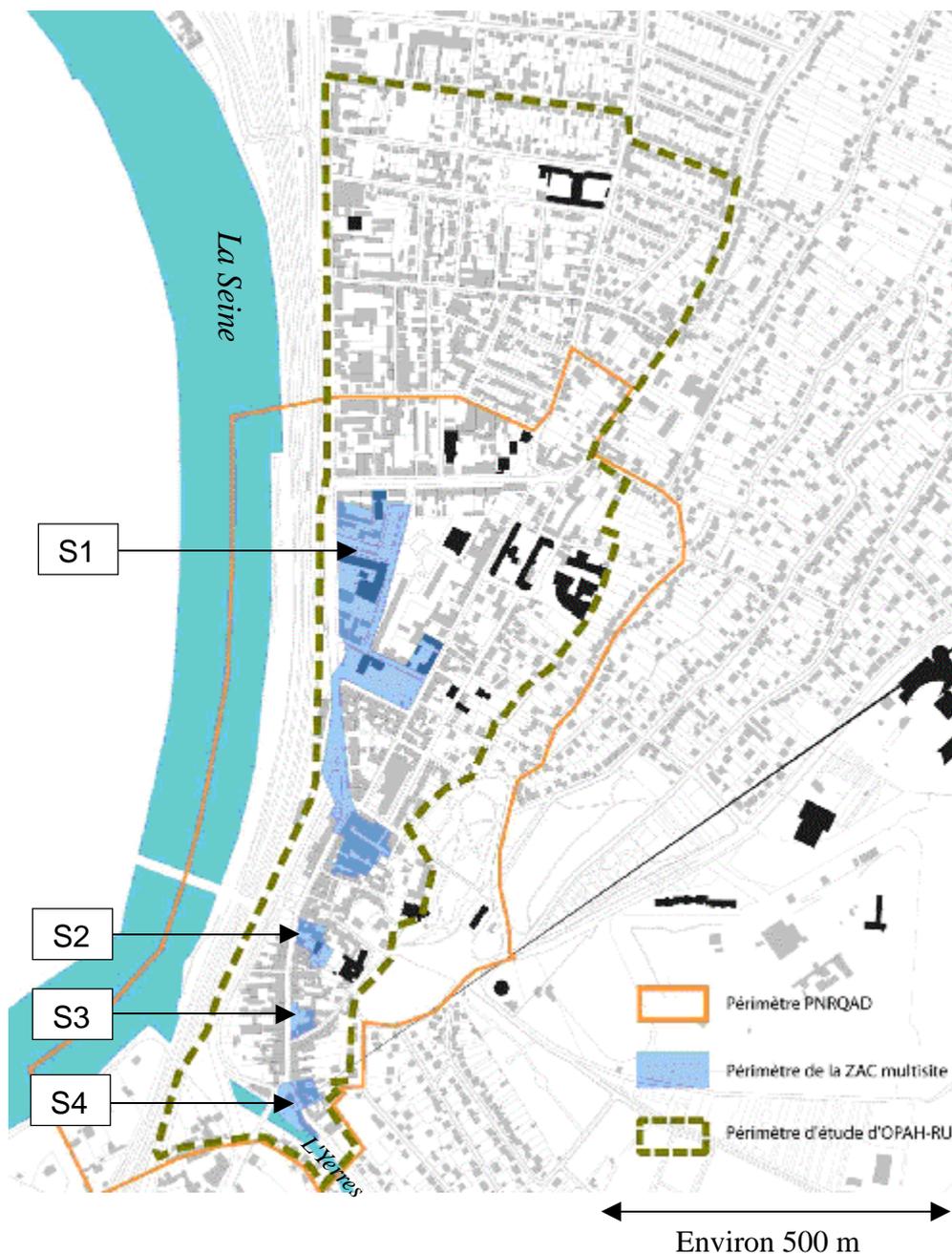
Élaboré sous l'impulsion de la municipalité qui en assure le portage politique, le projet de ZAC participe aux objectifs de :

- .1 restructurer en profondeur le centre ville pour mettre fin au processus de dégradation de l'habitat, de l'environnement urbain et du cadre de vie,
- .2 améliorer les conditions d'habitat en luttant contre la précarité énergétique et en développant une offre résidentielle adaptée aux besoins des habitants,
- .3 faire un quartier multifonctionnel durable en prenant en compte les enjeux de vulnérabilité aux risques, de mise en valeur du patrimoine et d'optimisation du pôle multimodal autour de la gare RER D et de revitalisation de l'appareil commercial,
- .4 valoriser le patrimoine paysager en ouvrant la ville sur la Seine.

Si dans un premier temps les études urbaines ont été conduites sur l'ensemble du centre ville pour élaborer la candidature au PNRQAD, les périmètres d'intervention opérationnels ont ensuite été définis plus précisément dans le cadre de la conception du projet de ZAC qui comprend quatre sites sur environ 3 ha :

- Le secteur Carnot Dazeville (S1 - 2.43 ha), au nord-ouest le long de la RN6 ,
- Le secteur du 46 - 52 Rue de Paris (S2- 0,12 ha),

- Le secteur de la Place du Lavoir (S3 – 0,12 ha) à l'angle de la rue de l'Eglise et de la rue de Paris,
- Le secteur Orangerie Pont de l'Yerres (S4 – 0,31 ha) : des deux côtés de la rue de Crosne depuis le passage de l'Orangerie jusqu'à la Place Saint-Georges.



Source : fond de carte EPA-ORSA, retravaillé CGEDD

Le projet porte sur des réaménagements d'espaces publics, comme le parvis et le jardin de la Mairie, la reconfiguration de la gare routière, des interventions sur les équipements publics comme la reconstruction

du foyer Cocteau . Il crée les conditions d'une importante production de logements (environ 500) et organise l'accueil de nouvelles activités économiques.

### ***1.3. L'environnement réglementaire du projet***

#### **1.3.1. Le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF)**

Villeneuve-Saint-Georges appartient à l'entité dite « cœur d'agglomération » du SDRIF, qui comprend les communes en continuité de bâti avec Paris. L'étude ne développe pas d'analyse sur les éventuelles conséquences d'une déviation de la RN6 qui figure au SDRIF, mais à une échéance non précisée.

Il n'est par ailleurs pas fait allusion au projet du Grand Paris ou à ses conséquences en termes de desserte du territoire.

**L'Ae recommande pour la bonne information du public que la compatibilité du projet avec le SDRIF, d'une part, et sa cohérence avec les orientations envisagées en matière de transport en commun en Ile de France, d'autre part, soient présentées dans l'étude d'impact.**

#### **1.3.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-Saint-Georges (PLU)**

Le projet s'inscrit dans les principes et orientations du PLU adopté le 1<sup>er</sup> juillet 2004 qui précise les objectifs pour le secteur du centre ville : requalification du bâti ancien, renforcement des activités existantes et redynamisation du commerce de proximité, pérennisation des espaces verts, évolution du bâti dans le respect des orientations de la ZPPAUP, prise en compte des risques et nuisances. Le périmètre de la ZAC est concerné par plusieurs périmètres de protection du patrimoine (sites inscrits, monuments historiques,) et se trouve à proximité de zones archéologiques sensibles. Il est envisagé de procéder à une adaptation du PLU à travers une DUP valant mise en compatibilité du PLU. (p. 169 de l'étude d'impact).

**Pour la bonne information du public, l'Ae rappelle que, conformément à l'article R123-2-1 du code de l'urbanisme, l'analyse des incidences prévisibles sur l'environnement et la justification de cette mise en compatibilité devront être présentées.**

#### **1.3.3. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)**

Villeneuve-Saint-Georges étant située à proximité des couloirs aériens de l'aéroport d'Orly, une partie de ses habitants est exposée aux nuisances sonores aéroportuaires qui s'ajoutent aux nuisances sonores importantes dues à la proximité de la RN6 et de la voie ferrée. L'aéroport d'Orly est soumis à un PEB depuis 1975, dont la finalité est de maîtriser l'urbanisation autour des aérodromes.

Le périmètre de la ZAC est localisé en zone C pour la totalité des sites, ce qui est l'une des causes ayant conduit au gel de l'urbanisation et à l'absence de renouvellement notamment dans le centre ville.

Depuis l'adoption de la loi MOLLE (Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion - art. 147-5) en mars 2009, il est possible de créer des périmètres de renouvellement en zone C des PEB pour permettre le

renouvellement urbain de centres urbains constitués.

### **1.3.4. Plans de Prévention des Risques d'Inondation et Plan de Prévention des Risques de Mouvement de Terrains.**

La ville est concernée par quatre Plans de Prévention des Risques Naturels :

- **Inondation** : le PPRI du Val-de-Marne a été approuvé le 28 décembre 2000 et révisé le 12 novembre 2007. L'étude d'impact rappelle les interdictions et orientations du PPRI de la Seine. Le PPRI de l'Yerres est en cours d'élaboration.
- **Mouvements de terrain** : le PPRMT du Val-de-Marne est en cours d'élaboration (les données présentées sont issues du document de consultation).

Les sites du périmètre de la ZAC sont concernés par des prescriptions et des préconisations pour l'aménagement ou la rénovation.

***L'Ae recommande que dans la suite de l'élaboration du projet la prise en compte des risques d'inondation et de mouvements de terrain et notamment les prescriptions des PPR approuvés ou en cours de définition soit assurée.***

### **1.3.5. Milieux naturels**

Villeneuve-Saint-Georges se trouve à proximité de trames écologiques majeures identifiées au schéma des continuités écologiques de l'Île-de-France : cours d'eau (la Seine, l'Yerres et leurs connections avec l'Orge, l'Yvette, la Bièvre) et massifs boisés importants (forêt de Sénart, forêt de Notre Dame, forêt d'Armainvilliers).

La zone « Basse Vallée de l'Yerres » est classée en zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type II). Le secteur 4 au sud de la ZAC (Orangerie Pont de l'Yerres) est partiellement inclus dans cette ZNIEFF.

Deux autres ZNIEFF sont situées à proximité du site et forment un corridor écologique qui rejoint la Seine. Le projet de ZAC, même s'il n'est pas en contact avec ces ZNIEFF, se trouve en bordure de l'Yerres et donc en contact direct avec le corridor écologique dont les berges peuvent participer à la trame verte et bleue.

Concernant l'analyse des incidences Natura 2000, le dossier précise en page 47 qu'en amont de la commune de Villeneuve-Saint-Georges, à une distance de 25km, l'Yerres figure en tant que site Natura 2000 pour la richesse de sa faune piscicole et de sa végétation aquatique. Pour répondre complètement aux sujétions de l'article R,414-23 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage doit conclure explicitement sur l'absence ou non d'incidence du projet sur un ou des sites Natura 2000. La seule mention de la distance ne suffit pas. Une carte peut utilement montrer l'éloignement du projet par rapport aux zones Natura 2000 existantes.

Il est indiqué p.177 que l'expertise écologique n'a pu être recueillie à ce stade. **Un complément d'étude paraît indispensable ainsi qu'une réactualisation en conséquence du § 1.7.2 relatif aux enjeux écologiques de la ZAC.**

## 2. Analyse de l'étude d'impact, état des lieux et enjeux

L'étude d'impact comprend un document principal de 177 pages. Un document intitulé "Eléments de cadrage généraux" a été adressé aux rapporteurs à la suite de leur visite sur place. ***L'Ae recommande que ce document soit joint au dossier d'enquête.***

### 2.1. Risques technologiques et pollutions des sols

Le dossier indique (page 35) la présence de plusieurs sites industriels abandonnés ou en activité sur le périmètre ou à proximité de la ZAC susceptibles d'engendrer une contamination ponctuelle du sol, du sous-sol ou des eaux souterraines.

***Pour les phases ultérieures, l'Ae recommande que le dossier soit complété sur ce point afin de préciser l'objectif de la dépollution et les précautions particulières à prendre, aussi bien en ce qui concerne les futurs usages du sol que l'impact de ces pollutions sur les eaux souterraines. Elle préconise que soit précisé l'impact technique et financier prévisible des contraintes liées à la pollution dans le cadre général d'un projet d'aménagement. L'Ae rappelle à ce titre que notamment la circulaire interministérielle du 8 février 2007 recommande de ne pas implanter d'établissement accueillant des "populations sensibles" sur d'anciens sites pollués ou d'anciens sites industriels.***

L'enjeu du transport de matières dangereuses sur la RN6 ou les voies ferrées évoqué dans un document complémentaire (éléments de cadrage généraux de janvier 2011) devra également être approfondi pour en déterminer les éventuelles conséquences.

### 2.2. Hydrographie, hydrologie et qualité des milieux

La gestion du Bassin Seine Normandie fait l'objet d'un Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (**SDAGE**) adopté par le Comité de bassin du 29 octobre 2009 pour la période 2010-2015 et du Plan Seine mis en place en 2005.

Ce plan d'aménagement global implique l'ensemble des acteurs du bassin. Il met en perspective les différentes actions, en développant leurs impacts positifs à l'échelle du bassin et en maîtrisant leurs effets cumulés. Etabli pour la période 2007-2013, ce plan comprend une quarantaine d'orientations concrètes abordant les enjeux liés aux crues, à la qualité des eaux du fleuve et de ses affluents, aux milieux naturels et aux usages et fonctions du fleuve.

Le Bassin versant de l'Yerres fait l'objet d'un SAGE en cours d'élaboration.

En raison de son régime hydrologique et des tensions sur la nappe, le bon état des eaux de surface (écologique ou chimique) n'est pas atteint sur le bassin versant de l'Yerres, essentiellement à cause des concentrations trop élevées en nitrites et en phosphates (polluants d'origine industrielle et domestique).

***Le dossier mériterait d'être complété afin de caractériser sa compatibilité au SDAGE notamment en matière***

*de rejets d'eaux usées et pluviales. Par ailleurs, l'Ae préconise d'analyser plus en détail le fonctionnement hydraulique de la zone afin de pouvoir anticiper les pollutions sur les nappes souterraines, dans la Seine et dans l'Yerres, notamment.*

*S'agissant de la gestion des eaux pluviales, l'Ae recommande un élargissement de l'étude à l'ensemble du quartier dans lequel s'insère la ZAC pour dimensionner au mieux les aménagements éventuellement nécessaires ou possibles.*

### **2.3. Réseaux et traitement des déchets**

Le réseau actuel de gestion des eaux usées est considéré comme insuffisant (page 101 du dossier), ce qui, selon l'Ae nécessite des études complémentaires et ***une estimation préalable des besoins dès le dossier de réalisation, pour permettre une gestion plus rationnelle des travaux éventuels à entreprendre.*** pour le raccordement de l'ensemble du secteur de la ZAC.

*Concernant le traitement des déchets, elle recommande que le dossier soit également complété afin de rappeler la gestion actuelle et de pouvoir anticiper les modalités de prise en compte des nouvelles urbanisations.*

### **2.4. Emissions sonores**

Le périmètre d'étude est concerné par deux infrastructures de transport dont le classement est précisé dans le dossier. Pour la bonne information du public et dans le but de pouvoir identifier les mesures à mettre en œuvre pour les futures urbanisations de la ZAC, ***l'Ae recommande de compléter le dossier afin de caractériser les niveaux sonores non seulement actuels mais projetés.*** L'EPA ORSA a communiqué des compléments indiquant qu'une réflexion est en cours sur l'exposition au bruit non seulement en façade mais aussi en profondeur dans les îlots.

*D'une manière générale, l'Ae estime que les enjeux et les effets sur l'environnement de la ZAC ne devraient pas être appréciés uniquement à l'échelle du projet mais aussi de manière globale, en prenant en compte l'ensemble des interventions urbaines portées notamment par la ville de Villeneuve-Saint-Georges.*

*Les interactions avec le milieu urbain proche de la ZAC – en particulier les aires touchées par des projets de l'EPA en cours ou à venir, notamment ceux du PNRQAD – pourraient être approfondies, notamment les enjeux d'adduction et de traitement des eaux, de déchets, de paysage, de voirie de desserte.*

## **3. Justification du projet, évaluation des impacts et des mesures prises pour les éviter, les réduire ou les compenser**

### **3.1. Exposé du contexte et du déroulement de l'opération**

La présentation du projet rappelle les motivations au titre des enjeux sociaux et dans une moindre mesure environnementaux. Les objectifs majeurs de l'opération, clairement exposés devraient conduire à une amélioration de l'environnement par rapport à l'évolution tendancielle, en l'absence de création de ZAC. L'analyse ayant débouché sur la détermination des périmètres opérationnels est complète mais gagnerait en lisibilité si des notions comme le "potentiel de requalification", la "mutabilité" ou l'"espace mou" étaient mieux explicitées.

L'Ae estime qu'une mise en perspective plus complète du projet au regard des autres opérations en cours sur le périmètre du centre-ville est essentielle. Un calendrier même provisoire récapitulant les principales dates et phasages des travaux facilitera la compréhension des étapes du projet. ***Les éléments de préphasage prévisionnel et le calendrier des études adressées après la saisine de l'Ae devraient, pour elle, être joints au dossier car ils répondent à cet enjeu.***

### ***3.2. Effets du projet sur le sol et sur l'eau***

La gestion des déblais/remblais n'est pas suffisamment développée, avec probablement une différence de volume entre le nord et le sud du fait de la topographie, à quoi s'ajouteront des variations éventuelles dans le cas où des ouvrages souterrains seraient décidés. Ces choix, l'organisation des travaux, et les nuisances associées constituent des points qui nécessiteraient d'être mieux détaillés.

***L'Ae appelle le maître d'ouvrage et les autorités en charge d'instruire les procédures administratives à la vigilance dans le cadre des phases ultérieures de définition du projet afin notamment de mettre en œuvre les objectifs de rejet « zéro » dans l'Yerres durant la phase travaux (cf. p.143 de l'étude d'impact).***

### ***3.3. Mesures d'évitement, de réduction et de compensation .***

La présentation des impacts généraux, et le cas échéant en phase travaux, est compréhensible.

Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation sont en général correctement présentées.

Quelques mesures envisagées restent cependant parfois au stade d'une description générale et insuffisamment localisées (même par section) ou évaluées financièrement.

Pour certaines rubriques (sols, risques naturels) le paragraphe "mesures envisagées" présente des options d'aménagement ou des études qui ne visent pas en tant que telles à traiter des impacts du projet mais correspondent plus à des opérations nécessaires à la réalisation du projet : l'étude sur les conditions du sous-sol ou l'étude géotechnique relèvent autant, voire plus, de l'état des lieux que de la rubrique impact.

***L'Ae recommande une clarification de la rédaction des passages correspondants.***

### ***3.4. Effets du projet sur le paysage, le patrimoine, et la performance énergétique.***

A ce stade, la présentation de l'impact visuel du projet sur le paysage ne s'appuie pas sur une présentation des projets architecturaux. La partie 3.4 de l'étude constitue une sorte de cahier des charges et des intentions plus qu'un exposé des impacts anticipés.

Le respect des obligations légales d'affichage, la prise en compte des prescriptions de l'ABF, la sauvegarde d'éventuels éléments du patrimoine archéologique,..(p.147 et suivantes) ne sont pas exactement des "mesures envisagées" mais bien des obligations incontournables pouvant avoir un impact sur la constitution du projet et la conduite des travaux. Les rappeler constitue une information utile du public sur les points à respecter. L'avancement des études et de la conception du projet (options architecturales ou de positionnement des batiments) donnera matière à compléter les mesures prévues pour cette rubrique.

Les éléments de cadrage supplémentaires devraient permettre, pour l'Ae, de prendre en compte plus aisément l'enjeu de la performance énergétique dans le cadre des réhabilitations.

### **Résumé non technique**

Le résumé non technique, est clair, facilement identifiable et rédigé de manière à être compris par un large public. L'Ae le considère toutefois un peu long.

-----