

5 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ DE LA COMMISSAIRE-ENQUÊTRICE

L'enquête publique relative à l'élaboration du PLU de la ville de Villejuif a été organisée du lundi 16 septembre 2013 au vendredi 18 octobre 2013, soit pendant 33 jours consécutifs.

La publicité de l'enquête a été réalisée dans les règles et le maire a établi le certificat d'affichage prescrit.

Cinq permanences ont été organisées, soit 1 par semaine, à des jours et horaires variés incluant un samedi matin et une soirée.

La salle des commissions avec accès extérieur direct, adaptée à l'accès des personnes à mobilité réduite, et d'un accès facile a été mise à la disposition de la commissaire-enquêtrice.

Le dossier d'enquête comporte 1046 pages en plus des cartes grand format.
Le dossier complet figurait en outre sur le site internet de la ville de Villejuif

Le dossier a pu être librement consulté par le public en dehors des permanences de la commissaire-enquêtrice, aux heures habituelles d'ouverture de bureaux du pôle Urbanisme de la mairie.

Le public s'est particulièrement mobilisé et 95 personnes se sont déplacées pour rencontrer la commissaire-enquêtrice. D'autres ont envoyé ou déposé des courriers, qui ont été collés dans 3 registres d'enquête, et une fois ceux-ci complets, reliés dans un volume complémentaire de 264 pages. On peut ainsi dénombrer 116 contributeurs ayant déposé 409 observations élémentaires.

Les Personnes Publiques associées ont formulé 48 remarques, parmi lesquelles l'avis de l'Etat comportait 4 réserves, qui ont fait l'objet de réunions entre la Mairie et l'Etat en vue de leur levée, mais dont le résultat officiel n'est pas parvenu avant la fin de cette enquête.

Les services de la mairie ont apporté des réponses fouillées aux différentes observations, y compris à celles qui ne relevaient pas directement de l'enquête.

La plupart des remarques formulées par les Personnes Publiques Associées ont été retenues par la Mairie de Villejuif, ainsi que plusieurs observations émanant du public. Ces rectifications seront portées au projet de PLU soumis au vote d'approbation du Conseil Municipal de décembre 2013.

Le PLU de Villejuif s'inscrit dans le cadre de l'Aménagement du territoire de l'Île de France et se doit d'être conforme ou cohérent avec les schémas d'aménagement supra-communaux, notamment le SDRIF de 2012, comme le soulignent les Services de l'Etat, les projets ou programmes qui impactent le territoire, notamment le réseau de transports en commun du Grand Paris Express. Il prend en compte les importantes modifications liées au Grand Paris et aux nouvelles dispositions de la loi Grenelle 2.

Le PADD montre bien la nécessité qui peut paraître paradoxale, voire contradictoire de densifier la ville en construisant entre 450 et 500 logements par an tout en préservant et protégeant un cadre vert indispensable au bien être d'une population qui devrait atteindre 60.000 habitants d'ici 2030.

La densification, avec la construction d'immeubles d'habitation ou de bureaux pouvant aller à des hauteurs de 21 à 31 mètres accompagne le développement du réseau de transports publics Grand Paris Express.

Mais on observe un décalage de plusieurs années entre la livraison prévue des premiers immeubles de logements et de bureaux dans la ZAC Aragon, (450 à 500 en 2017, 450 à 500 en 2018, 450 à 500 en 2019, 450 à 500 en 2020), et l'arrivée de la ligne 15 prévue en 2020 aux gares Aragon et IGR, tandis que l'arrivée du prolongement de la ligne 14 à la Gare Villejuif –IGR n'est prévue que pour 2023.

Ce décalage pourrait poser un certain nombre de difficultés, pendant ces 3 à 6 ans, que la ville devra anticiper.

Le thème de la densification entraîne une grande inquiétude dans le public, qui met en avant ses craintes en matière de saturation des équipements collectifs, des transports publics et de sécurité. Ces points sont d'autant plus importants et délicats qu'ils ne relèvent pas totalement de la Ville, mais des moyens mis à sa disposition par le Conseil Général, le Conseil Régional, l'Etat ou divers organismes publics.

Il est évident que la coordination de la mise en place de tous les équipements nécessaires constituera une importante difficulté pour la ville et lui imposera un effort de tous les instants.

Le SDRIF 2012 préconise que dans les villes denses carencées en espaces verts, au nombre desquelles on peut compter Villejuif, on tende vers 10m² d'espaces verts publics par habitant à horizon 2030. Actuellement le coefficient de Villejuif se situe à 6,4%.

L'arrivée des nouveaux habitants prévus fera mécaniquement baisser ce chiffre.

La Ville a retenu la solution qui consiste à végétaliser les toitures et les murs, mais la mise en œuvre de cette technique est très délicate et son entretien risque de représenter un budget non négligeable qui se répercutera sur les charges des locataires, des copropriétaires ou des entreprises ayant fait ce choix.

Il n'y a pas de foncier disponible pour créer de nouveaux espaces verts publics, mais la ville a mis en place une politique d'ouverture d'espaces verts et de parcs jusqu'ici inaccessibles au public. Cependant on arrive rapidement au bout des possibilités offertes.

La création de la Zac Campus Grand Parc va empiéter sur le Parc des Hautes Bruyères qui borde l'A6. L'ouverture au public des espaces verts de la Redoute des Hautes Bruyères, jusqu'ici fermée au public, lui apportera une compensation en termes d'espaces verts publics.

Pour autant, la surface globale d'espaces verts plantés dans ce secteur proche de l'autoroute A6 n'en sera pas augmentée.

Or les nuisances de cet axe routier, large de 14 voies à cet endroit, sont très importantes en termes de pollution atmosphérique et de pollution sonore dommageables pour la santé.

S'agissant de la pollution atmosphérique au NO₂ et aux PM₁₀, une bande de 100m pour les PM₁₀ et 200m pour le NO₂ doit être matérialisée sur les cartes.

Pour limiter l'exposition des habitants à ces polluants, il convient de rechercher les plantes et les arbres les mieux aptes à constituer un écran protecteur pour jouer un indispensable rôle de filtre, d'étudier les techniques de protection à inclure dans les constructions des équipements publics (crèches, écoles, équipements sportifs couverts) et ne pas y implanter d'équipements sportifs extérieurs.

Il sera aussi nécessaire d'inclure dans le règlement d'urbanisme des préconisations contraignantes, comme celles qui existent déjà pour la protection contre les nuisances sonores, afin de les imposer dans les cahiers des charges des porteurs de projets sur ces zones.

En conséquence, en raison de ce qui précède,

j'émet un AVIS FAVORABLE

assorti de 2 recommandations :

1- Il conviendrait que la Mairie de Villejuif étudie les moyens de pallier les inconvénients liés au décalage de plusieurs années entre la livraison des premiers immeubles d'habitation et de bureaux (2017) de la ZAC Aragon et l'arrivée de la nouvelle ligne **15** aux stations Aragon et IGR (2020) et celle du prolongement de la ligne **14** à la station IGR (2023).

2 – Il serait souhaitable que la Mairie de Villejuif matérialise sur les documents graphiques la zone des nuisances liées aux pollutions atmosphériques et sonores liées à la circulation sur l'autoroute A6 (100m pour les PM10 et 200m pour le NO2) et introduise dans le règlement d'urbanisme des préconisations contraignantes à inscrire dans les cahiers des charges des porteurs de projet à l'intérieur de ce périmètre.

Saint Maur le 18 novembre 2013

Marie-Françoise BLANCHET,
Commissaire-enquêtrice