

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception : 14/11/18	Dossier complet le : 27/11/18	N° d'enregistrement : F01118P0260
---------------------------------	----------------------------------	--------------------------------------

1. Intitulé du projet

Déclaration d'utilité publique, projet d'aménagement entrée de ville,

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

Nom, prénom et qualité de la personne

habilitée à représenter la personne morale

RCS / SIRET Forme juridique

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie <i>(Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))</i>
39- Travaux, constructions et opérations d'aménagement	Phase 1 déjà livrée : 2231 m ² -Phase 2 : environ 4200 m ² -Phase 3 : environ 13600 m ² Phase 4 : environ 6600 m ² -Phase 5 : environ 2700 m ² , soit un total estimé à 29300m ² de surface de plancher créée (y compris les stationnements en sous sol).
a) Travaux et constructions qui créent une surface de plancher ...ou une emprise au sol ...comprise entre 10 000 et 40 000 m ²	Catégorie 47b) non concerné. Abattage d'arbres d'une superficie inférieure à 1500m ² Catégorie 41a) non concerné. Capacité inférieure à 45 unités (voir plan de principe)

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

La mise en œuvre d'un périmètre de Déclaration d'Utilité Publique concerne un secteur en entrée de ville, en limite de Villeneuve-Saint-Georges et à proximité du Centre Hospitalier de Villeneuve-Saint-Georges. Ce secteur est situé en zone UA du PLU. Le site du projet est actuellement constitué d'un tissu urbain hétérogène (habitat individuel, parking en lien avec le Centre Hospitalier) peu qualitatif, avec de nombreux bâtiments dans un état de délabrement avancé. Le projet permettra une qualification urbaine paysagère du site et de ses abords ainsi que, la création d'une coulée verte à usage des piétons nord-sud. La construction d'environ 450 logements prévue au sein de l'opération (dont 50% en logements locatifs sociaux) permettra de conforter l'offre en logements au sein de la ville, conformément aux objectifs de densification fixés au SDRIF. L'effort de logements sera dirigé en priorité vers les seniors et les jeunes actifs.

La création de la coulée verte contribuera de manière paysagère à une meilleure continuité verte, notamment en reliant le Parc du Moulin avec le Bois Colbert. Le projet d'aménagement permettra le rééquilibrage de l'offre commerciale déficitaire dans ce secteur de la commune. Le renforcement de l'offre en stationnements publics est également intégré dans le projet d'aménagement. L'ensemble des bâtiments présents sera démolé.

4.2 Objectifs du projet

Le projet suit plusieurs objectifs complémentaires, relevant de la notion d'utilité publique :

- Requalifier l'entrée de ville côté Villeneuve St Georges (RD32)
- Réaliser une opération de logements pour une plus grande diversité
- Permettre la réalisation d'une coulée verte
- Améliorer la prise en compte du développement durable et du respect de l'environnement
- Une réponse aux impératifs de la loi SRU
- Le renforcement de l'offre en stationnements publics,
- La valorisation paysagère d'un site dégradé et peu utilisé, contribuant à une amélioration du cadre de vie,
- Le développement d'une offre commerciale nouvelle et un rééquilibrage de celle-ci à l'échelle de la ville.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

Phase 1 : Réalisation de 55 logements sociaux au 10 avenue de la République (déjà réalisée, livraison été 2018), logements de type studio / F2 adaptés aux jeunes actifs (salariés hôpital de Villeneuve St Georges)

Phase 2 : 113 logements sociaux dont une partie adaptée aux seniors. 12 - 16 avenue de la République / 7-7bis rue Diderot (permis de construire délivré en octobre 2018). Début des travaux : 1er semestre 2019.

Phase 2bis : 40 logements sociaux : 9 rue Diderot. Début de réalisation prévue : 4ème trimestre 2019.

Phase 3 : 20 -24 avenue de la République et 13 à 15 rue Diderot : Une résidence Seniors (environ 110 logements), une trentaine de logements en accession, environ 800 m2 de commerces. Réalisation prévisible : Fin 2019 - Début 2020

Phase 4 : 11 rue Diderot et 18 avenue de la République : Une soixantaine de logements privés et la réalisation de la coulée verte (année 2020)

Phase 5 : 33 à 41 avenue de la République : Réalisation d'environ 45 logements privés, en front de l'avenue de la République côté impair (année 2020 ou 2021) et coulée verte.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Habitation, commerces et coulée verte

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

La présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique ne sera pas soumise à d'autres types de procédure ou consultation réglementaire.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
29 300 m2 de surface de plancher estimée sur l'ensemble du programme par la construction de 450 logements environ dont la moitié de logements sociaux.	29300 m2
Coulée verte sur environ 1500m2	1500 m2
Superficie totale concernée par le projet : environ 18500 m2	

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

Commune de Crosne (91560)
10 avenue de la République
12 - 16 avenue de la République /
7-7bis rue Diderot
9 rue Diderot
20 -24 avenue de la République et 13
à 15 rue Diderot
11 rue Diderot et 18 avenue de la
République
33 à 41 avenue de la République

Coordonnées géographiques¹

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Point d'arrivée :

Long. ___° ___' ___" ___ Lat. ___° ___' ___" ___

Communes traversées :

/

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ? Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ? Oui Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	On recense deux ZNIEFF à Crosne, toutes deux localisées dans la vallée de l'Yerres. Une première ZNIEFF, de type 1, concerne une zone comprise entre l'avenue Jean Jaurès et l'Yerres. Une autre, de type 2, concerne une zone comprise dans la boucle de l'Yerres (et ses canaux) et les logements collectifs au nord de la Ferme de Seignelay.
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Crosne est concernée par un PEB (zone C : bruit modéré) et un PGS (Zone III), mais de manière marginale et sur des secteurs non concernés par la présente modification.
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune est concernée par un périmètre d'intervention de l'Architecte des Bâtiments de France ayant fait l'objet d'une délibération en Conseil Municipal le 21 juin 2004. Celui-ci comprend un monument historique classé, l'église Notre-Dame, et un monument historique inscrit, la ferme de Seignelay.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Zones humides classe 2 et classe 3 (le site de projet de la présente procédure n'est pas concerné).

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Crosne est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de l'Yerres, approuvé le 18 juin 2012. Le site du projet est partiellement concerné par les prescriptions du PPRI zone « Ciel » (zone urbanisée d'aléa moyen). Le projet en zone inondable est situé en zone déjà bâtie.
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CABLERIE DE CROSNE Ancien site industriel (tréfileries, câblerie), où plus aucune activité n'est exercée depuis 1992. Ce site fabriquait des câbles électriques. Les sols de ce site étaient recouverts de bâtiments ou de dalles béton dans sa quasi-totalité. Ce site a fait l'objet de diagnostics de sols et d'évaluation des risques avant d'être dépollué pour être reconverti en zone d'habitation. 20 sites sont inventoriés au répertoire des sites BASIAS à Crosne.
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Périmètre de protection de la prise d'eau des usines de production d'eau potable du SEDIS et de la SAGEP. Ce périmètre ne concerne pas le site de projet.
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	A Crosne, la vallée de l'Yerres est un site classé au titre des espaces remarquables. Celui-ci est situé sur les rives de l'Yerres et l'île des Prévots. Le projet se situe hors du site classé.

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il **susceptible** d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veuillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site Natura 2000 le plus proche est à environ 16 kms (voir plan joint)

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La commune de Crosne est principalement soumise à deux aléas naturels : l'aléa de retrait-gonflement des argiles et celui d'inondation de l'Yerres. Le site de projet est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Le site du projet est partiellement concerné par les prescriptions du PPRI zone « Ciel » (zone urbanisée d'aléa moyen). Le projet en zone inondable est situé en zone déjà bâtie.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/>	

	<p>Engendre-t-il des odeurs ?</p> <p>Est-il concerné par des nuisances olfactives ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des vibrations ?</p> <p>Est-il concerné par des vibrations ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des émissions lumineuses ?</p> <p>Est-il concerné par des émissions lumineuses ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Emissions	<p>Engendre-t-il des rejets dans l'air ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des rejets liquides ?</p> <p>Si oui, dans quel milieu ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il des effluents ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<p>Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?</p>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Tout projet sera soumis à l'avis préalable de l'architecte des Bâtiments de France.
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

Le projet ne devrait pas entraîner de nouvelles nuisances particulières. Les nouveaux logements permettront une qualification plus urbaine de l'entrée de ville et atténuer son caractère actuel trop routier.

Les potentielles nuisances ne devraient pas avoir d'incidence sur les populations alentours.

Le projet concerné ne présente qu'un impact modéré sur le système d'assainissement communal, et n'implique pas de modification sur le réseau d'assainissement communal.

L'imperméabilisation des sols déjà existante ne sera pas aggravée. La végétalisation hors sol des espaces libres permettra de réduire au maximum les effets du ruissellement.

En outre, la réalisation d'une coulée verte et d'aménagements permettra une rétention des eaux à la parcelle.

A noter que le projet étant bien desservi par les lignes de transports en commun et à proximité de gares RER (Crosne et Villeneuve St Georges), s'inscrit dans la politique de réduction de l'utilisation des véhicules individuels.

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

/

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet ou, pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input checked="" type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

Fait à Crosne

le, 12 novembre 2018

Michaël DAMIATI, Maire de Crosne

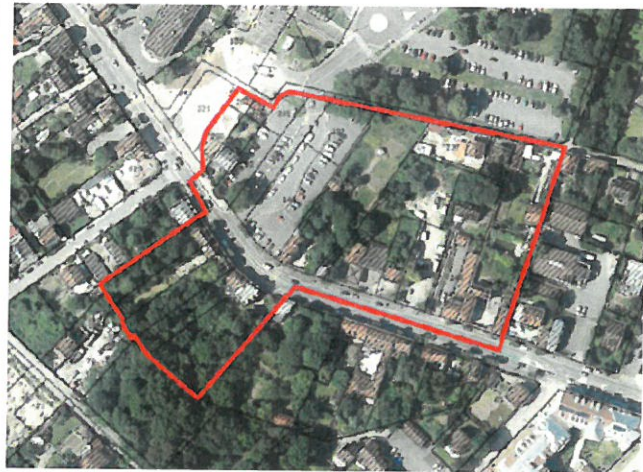
Signature



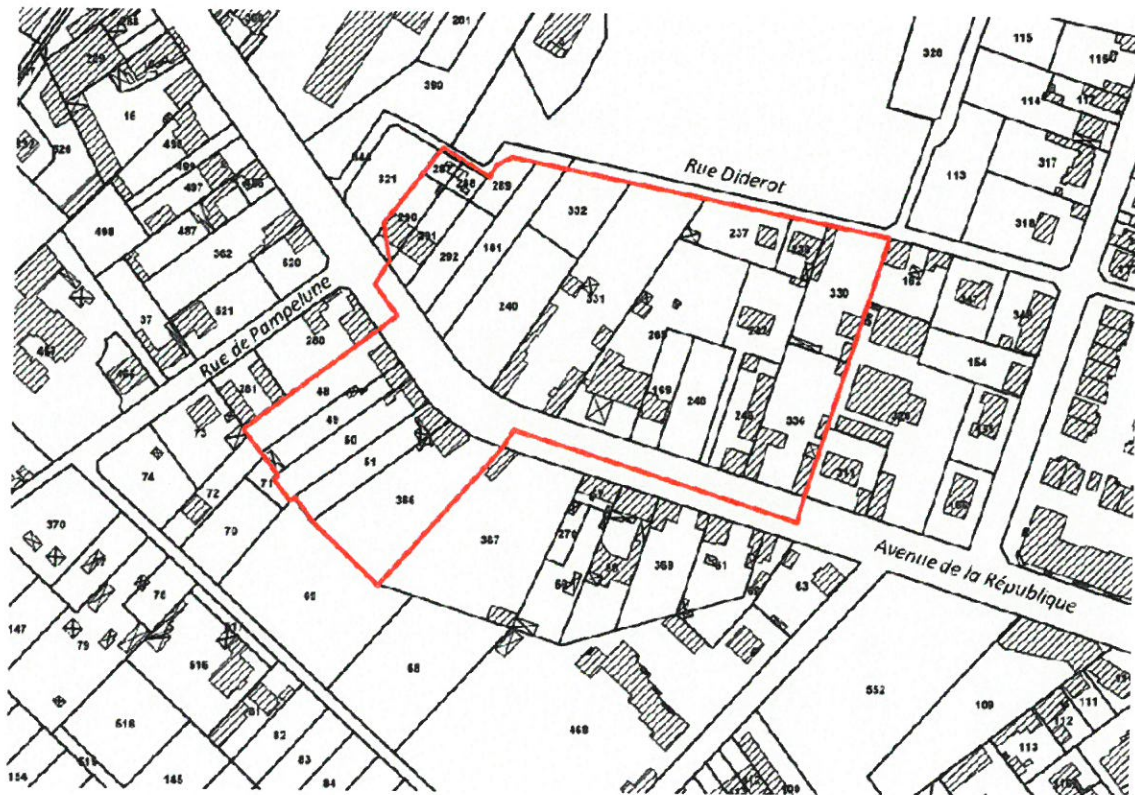
Situation du projet



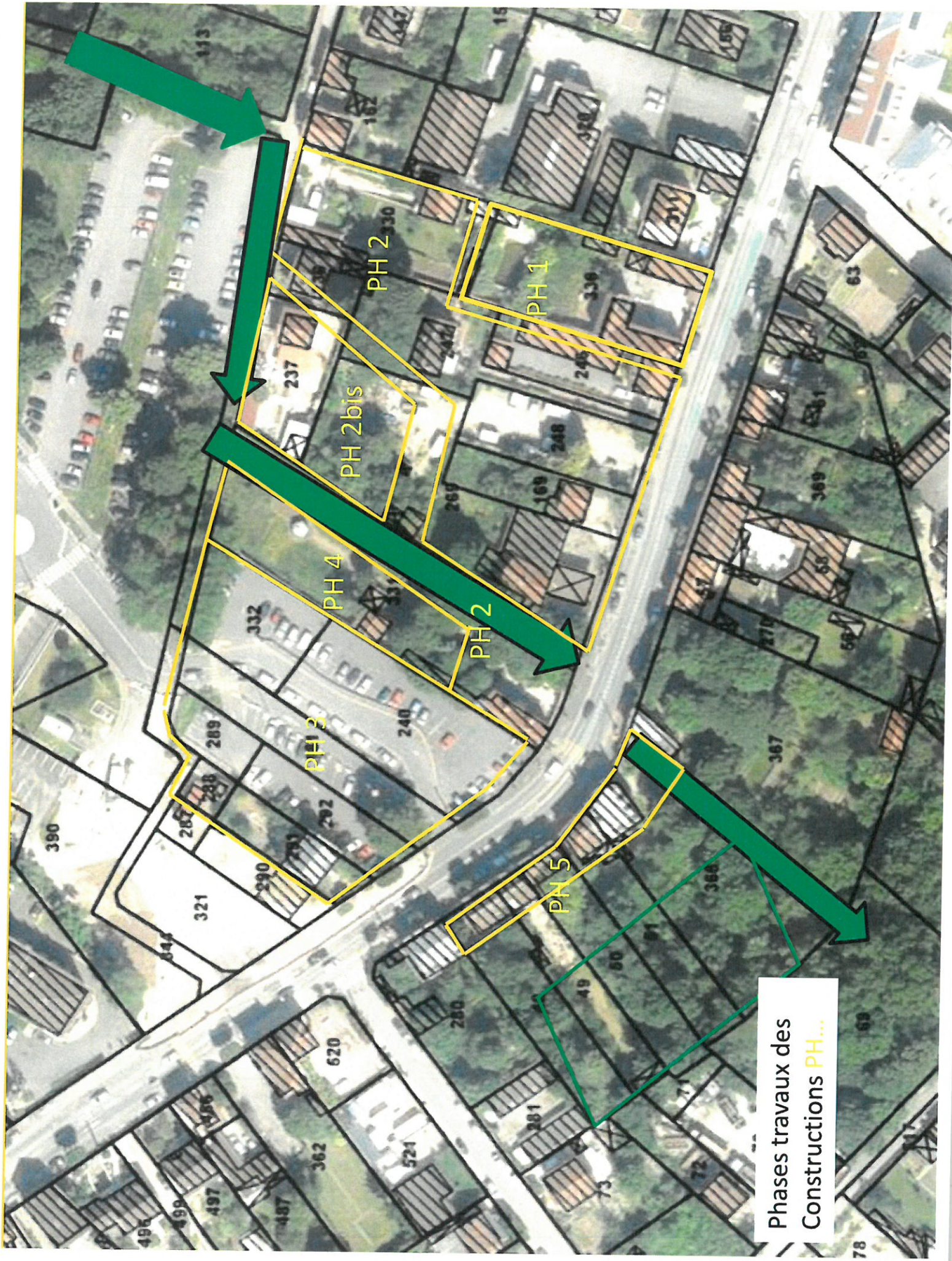
Localisation du site de projet à l'échelle de la ville,
geoportail.gouv.fr



Localisation du site de projet dans son contexte urbain,
geoportail.gouv.fr



Périmètre de Déclaration d'Utilité Publique, extrait de plan cadastral
geoportail.gouv.fr



Phases travaux des
Constructions PH...

REPORT DES PHOTOGRAPHIES

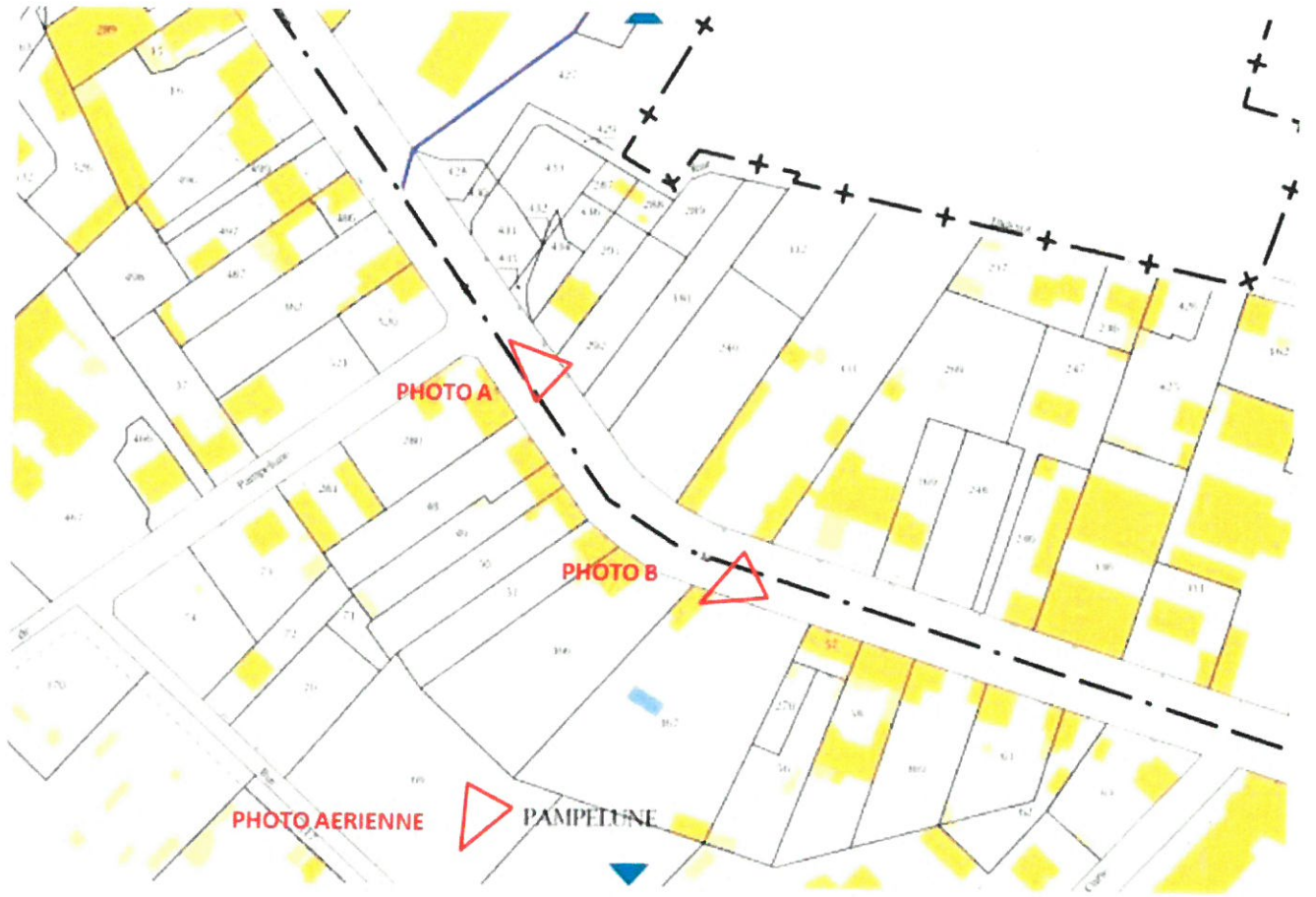


PHOTO AERIENNE
2015



PHOTO A Juin 2018



PHOTO B Juin 2018



PLAN MASSE DE PRINCIPE

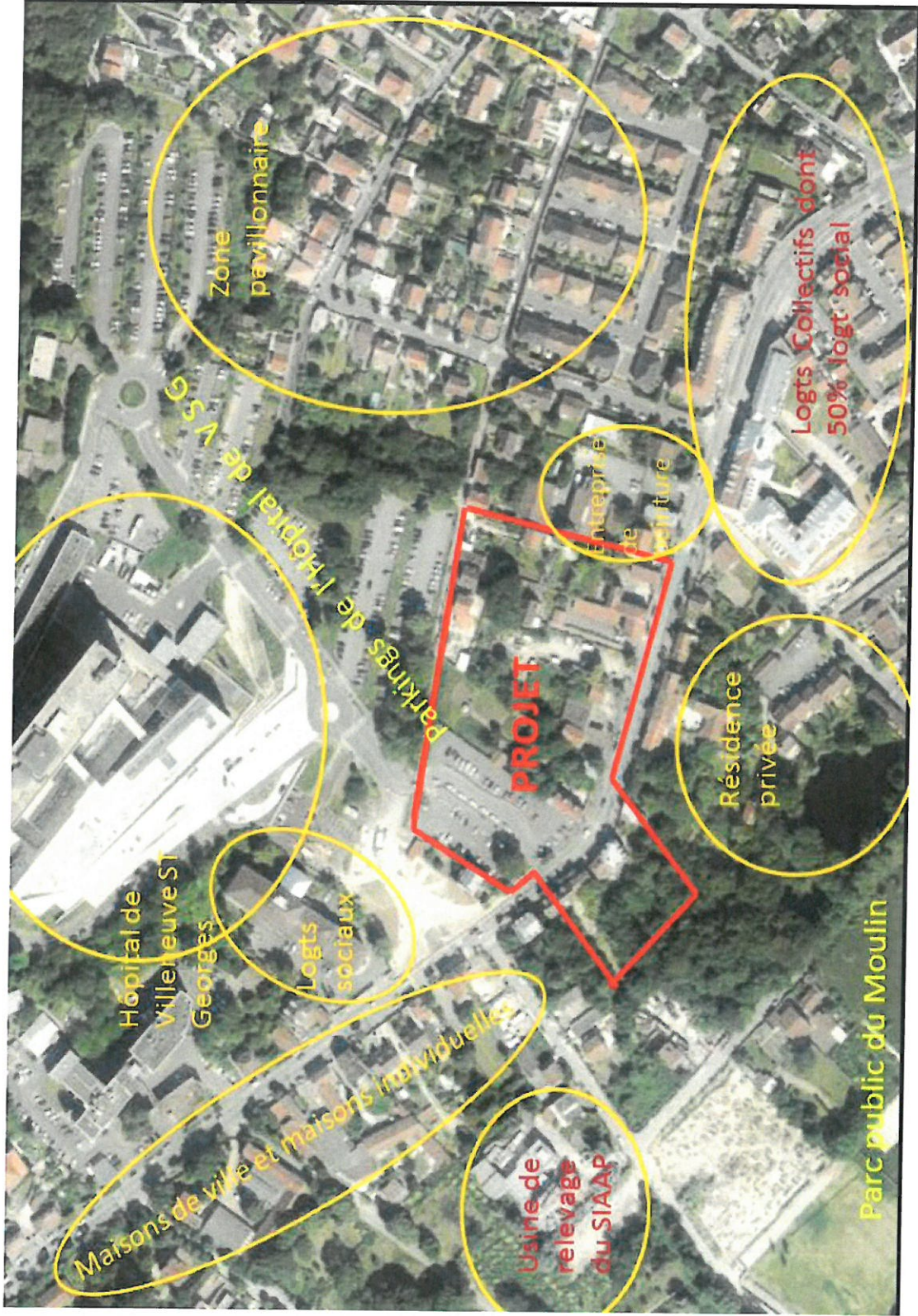


- Immeubles construits
- Coulée verte
- Aménagements paysagers
- Commerces
- Parc de stationnement public
- Place urbaine

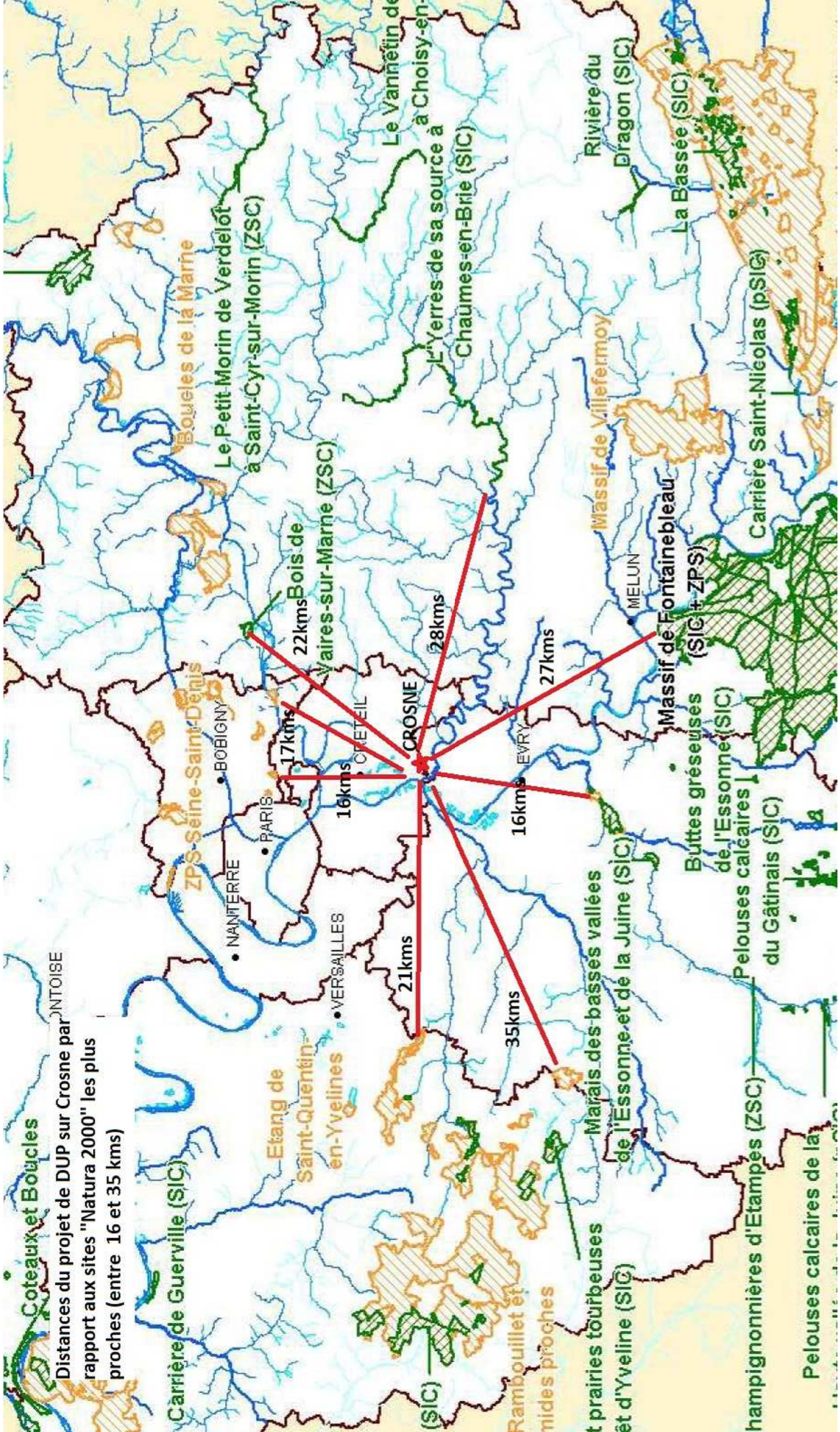


**Plan de principe
création d'un parking en stabilisé
d'environ 45 places
entrée / sortie sur AV de la
République**

ALENTOURS DU PROJET

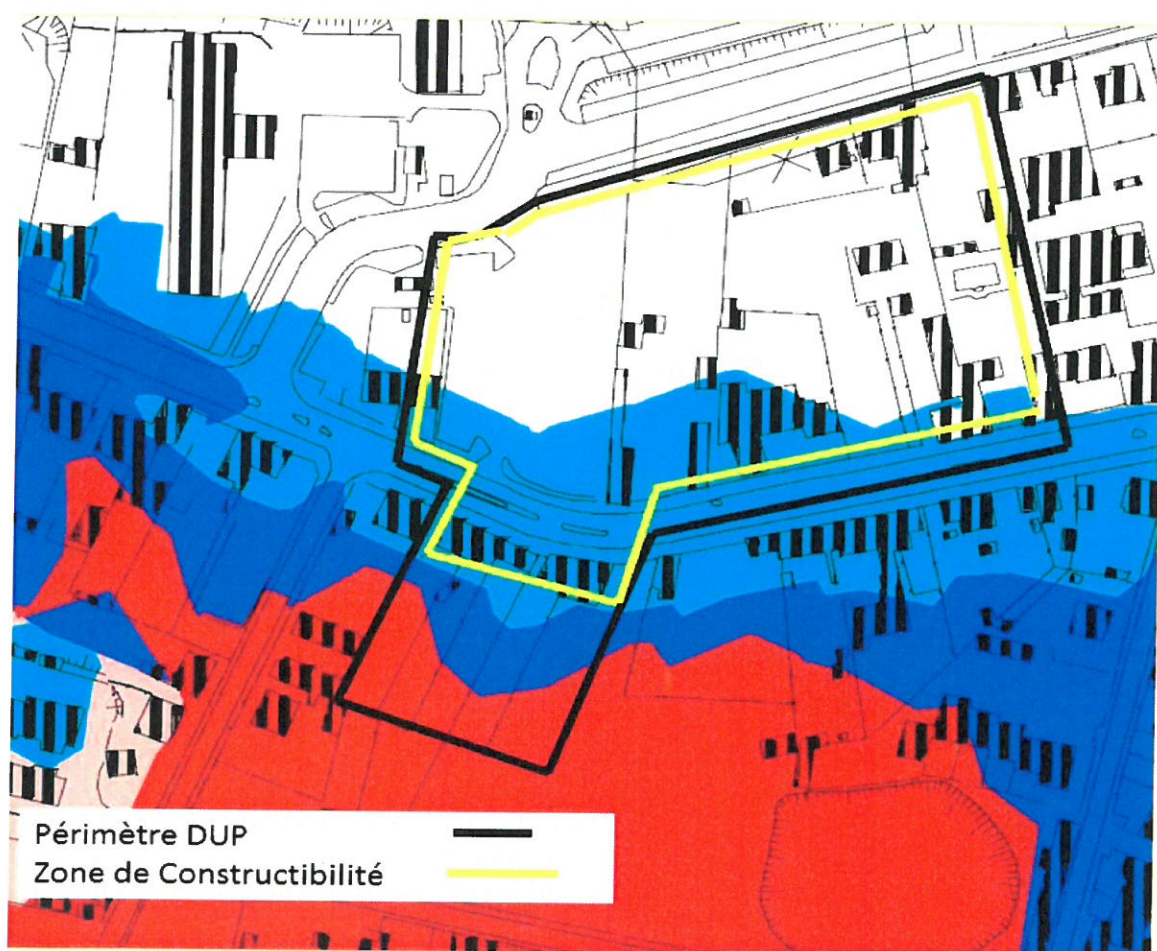


Coteaux et Boucles
 Distances du projet de DUP sur Crosne par rapport aux sites "Natura 2000" les plus proches (entre 16 et 35 kms)

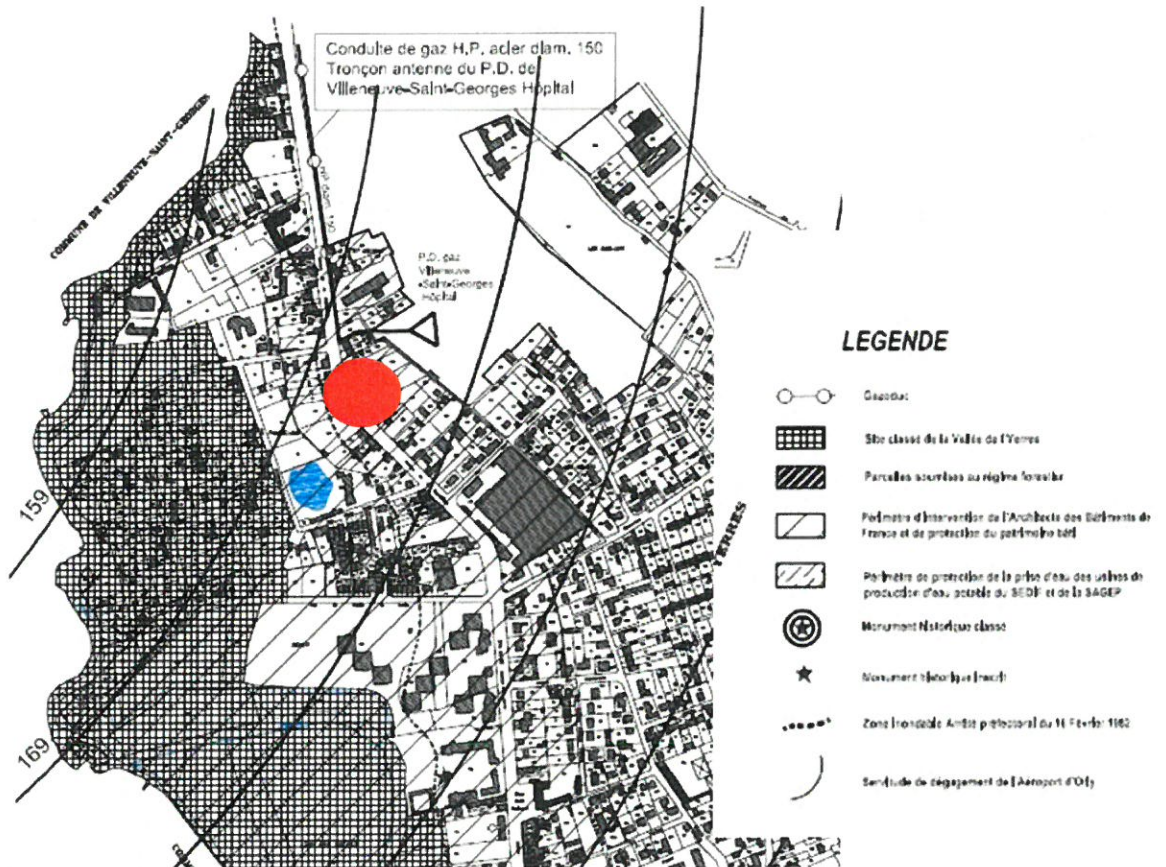


PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DE LA VALLEE DE L'YERRES

PPRI

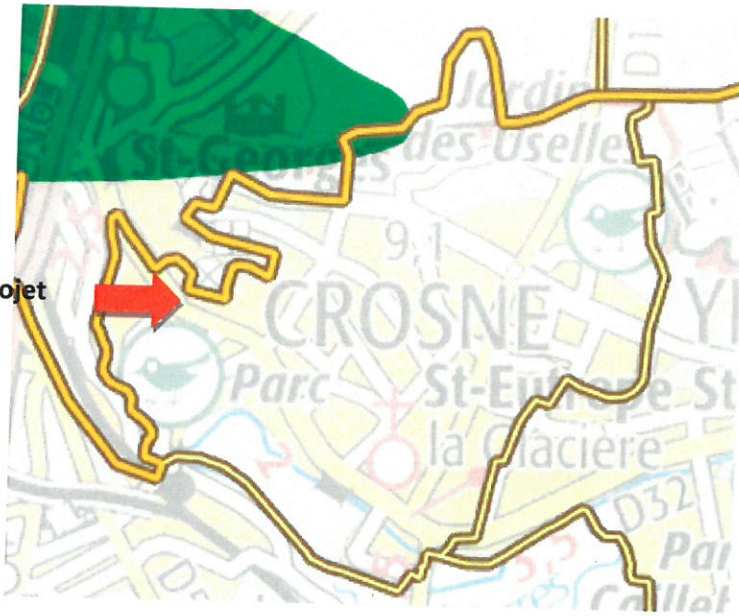


Plan des servitudes : périmètre ABF et Site Classé

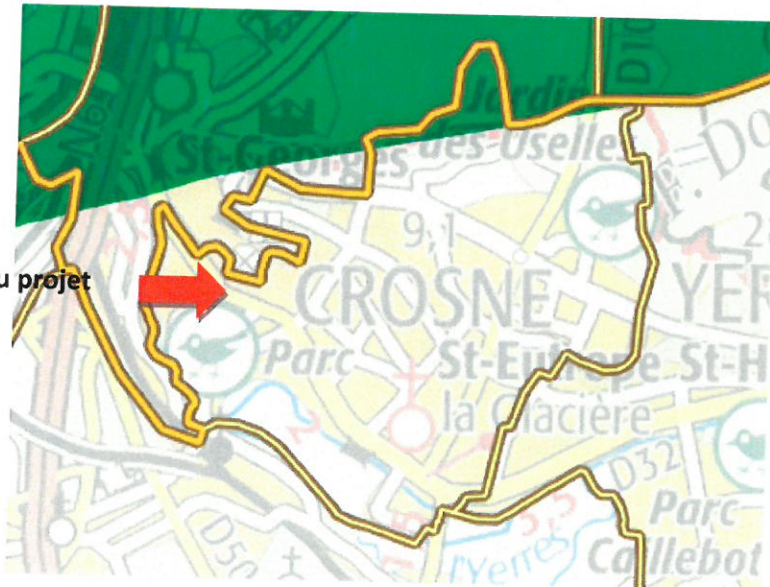


PLAN D'EXPOSITION AU BRUIT ET PLAN DE GENE SONORE

Localisation du projet



Localisation du projet





Commune de Crosne

Projet d'aménagement de l'entrée de ville ouest Avenue de la République (RD32)

Dossier d'enquête préalable à la
déclaration d'utilité publique

1. Notice explicative

Conseil Municipal du 10 avril 2018

L'article R. 112-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique indique que :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses. »

- A. L'objet de l'enquête et de l'opération
- B. La justification de l'opération par rapport à la notion d'utilité publique et le recours à la procédure d'expropriation
- C. Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu

La présente procédure a pour but de permettre la création d'une opération d'aménagement urbain en entrée de ville. Le site se situe en limite avec la commune de Villeneuve-Saint-Georges et à proximité du Centre Hospitalier de Villeneuve-Saint-Georges. Il s'agit d'un secteur d'enjeu pour la commune de Crosne, en entrée de ville et actuellement largement constitué de friches urbaines.

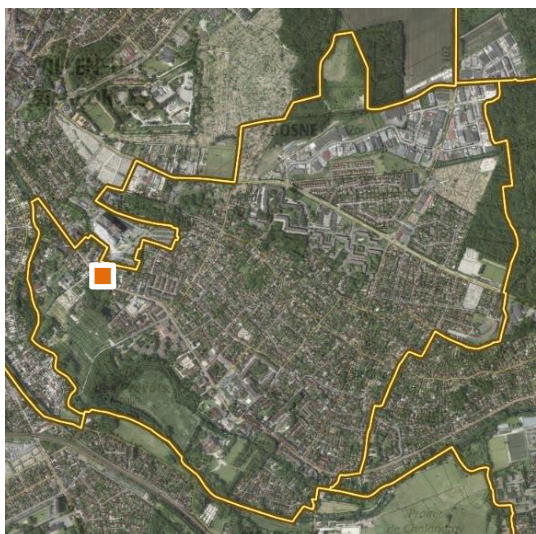
Suite à la levée de l'emplacement réservé initialement destiné à la réalisation de la déviation de la RN6, un périmètre de constructibilité limitée avait été mis en place dans l'attente de la définition d'un projet urbain d'aménagement d'ensemble permettant une valorisation du tissu urbain existant, de renforcement de la trame verte locale et de requalification urbaine. Le projet d'aménagement est désormais défini ; en conséquence, il convient pour la commune de rendre possible la réalisation de ce projet d'ensemble par l'acquisition des terrains concernés.

A.

L'objet de l'enquête et de l'opération

A . L'objet de l'enquête et de l'opération

Situation du projet



Localisation du site de projet à l'échelle de la ville, geoportail.gouv.fr



Localisation du site de projet dans son contexte urbain, geoportail.gouv.fr



Périmètre de Déclaration d'Utilité Publique, extrait de plan cadastral geoportail.gouv.fr

A . L'objet de l'enquête et de l'opération

Situation et contexte réglementaire

Contexte réglementaire dans laquelle se place la présente Déclaration d'Utilité Publique :

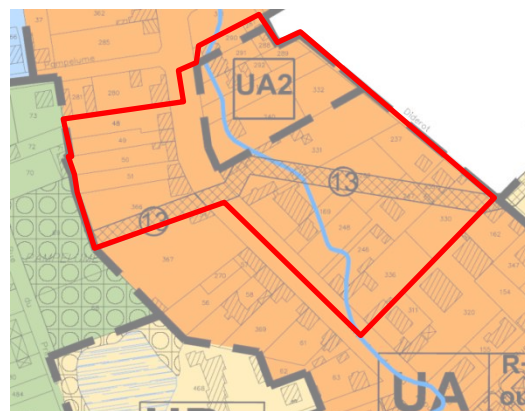
La commune de CROSNE a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 17 janvier 2005.

Par la suite, le PLU a été modifié à cinq reprises : le 16 octobre 2006, le 11 octobre 2010, le 27 juin 2011, le 16 décembre 2013 et le 9 février 2016.

Aujourd'hui la commune souhaite, parallèlement à la présente procédure de Déclaration d'Utilité Publique, faire évoluer son PLU pour permettre la mise en œuvre de l'opération telle que projetée par la commune et présentée plus exhaustivement ci-après, grâce notamment à :

- la levée de périmètres de constructibilité limitée mis en place pour garantir la faisabilité de l'opération projetée,
- un rehaussement de la hauteur maximale des constructions en zone UA par la création d'un sous-secteur UA2,
- une réduction du nombre minimal de place de stationnement devant être réalisée pour les logements sociaux.

Le périmètre concerné par la présente procédure de DUP est exclusivement inscrit en zone UA, zone de centre urbain dense.



Périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique plan de zonage

Prise en compte du Schéma Directeur de la Région Île de France (SDRIF) :



- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare



- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- * * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau

Adopté en 2013 le SDRIF fixe les orientations du développement régional à l'horizon 2030.

Aucun élément à préserver (notamment naturel) n'est mis en évidence sur la carte de destination du SDRIF au niveau du site de projet, qui est identifié comme « Espace urbanisé à optimiser ».

A . L'objet de l'enquête et de l'opération

Les objectifs fixés par la commune pour ce projet

- **Requalifier l'entrée de ville par l'avenue de la République :**

Secteur peu qualificatif et constitué principalement par des friches urbaines, le site de projet est aujourd'hui constitué par des bâtiments d'architecture hétérogène dans un état de forte vétusté et dont certains sont de faible qualité paysagère, renforçant le caractère routier de ce secteur par un recul à la voie et de nombreux parkings et espaces bitumés. Le projet tel qu'il est défini permettra une qualification paysagère du site et de ses abords ainsi que, dans un second temps, la création d'une coulée verte nord-sud, liaison douce paysagère.

La création d'un bâtiment jouant le rôle de « signal » contribuera au marquage de l'entrée de ville et, enfin, la réalisation d'aménagements de la voirie complémentaires à l'opération d'ensemble prévue pourra permettre une amélioration du cadre de vie et la réduction des nuisances notamment sonores, par un apaisement de la circulation Avenue de la République.

- **Réaliser une opération de logements :**

La construction d'environ 350 logements prévue au sein de l'opération (dont la moitié en logements locatifs sociaux) permettra de conforter l'offre en logements au sein de la ville, conformément aux objectifs de densification fixés au sein du SDRIF.

- **Permettre la réalisation d'une coulée verte :**

La création prévue de la coulée verte (voir schéma p.7) contribuera de manière paysagère à une meilleure continuité verte, notamment en lien avec le Parc des Bords de l'Yerres. Celle-ci, reliant le Parc du Moulin avec le Bois Colbert et les équipements sportifs et socio-éducatifs du nord de la commune, renforcera les possibilités de circulations actives au sein du quartier et à l'échelle de la ville, de même que de probables nouveaux aménagements sur la voirie de l'Avenue de la République.

- **Accroître l'offre commerciale du secteur :**

Ce secteur d'entrée de ville souffre d'une faiblesse de l'offre commerciale, qui est concentrée en centre-ville. La création du projet d'aménagement permettra le rééquilibrage de l'offre commerciale à l'échelle de la ville en permettant l'implantation d'une moyenne surface commerciale, ainsi que, potentiellement, plusieurs activités commerciales de plus petite taille sur l'Avenue de la République. Ces activités commerciales nouvelles pourront profiter de la proximité de l'hôpital ainsi que la venue de nouveaux habitants au sein des 350 logements créés. Par ailleurs, ceux-ci participeront de l'amélioration du cadre de vie dans ce secteur en favorisant une certaine animation de l'avenue.

- **Améliorer la prise en compte du développement durable et d'une bonne prise en compte du respect de l'environnement :**

Le projet est imaginé avec l'objectif de limiter autant que possible l'imperméabilisation du sol. En effet, le projet est principalement réalisé en renouvellement urbain sur des secteurs déjà urbanisés et imperméabilisés. De surcroît, l'usage de matériaux poreux pour le revêtement du parking vise à réaliser un aménagement limitant son impact sur les écoulements d'eau.

Par ailleurs, la création d'espaces végétalisés hors-sol au sein de l'îlot principal permettra une végétalisation d'une partie de l'opération. De même, la création de nouveaux bâtiments construits suivant les normes en vigueur les plus récentes entraînera de faibles déperditions d'énergie par l'isolation, comparativement aux bâtiments existants actuellement.

Enfin, il est à noter que le secteur bénéficie d'une desserte en transports en commun relativement efficace, grâce aux lignes B et E du réseau Transdev, passant par l'avenue de la République. Celles-ci permettent notamment de relier Crosne au RER D en gare de Villeneuve-Saint-Georges.



Site du projet, prise de vue sur le parking depuis l'Avenue de la République, mai 2011 ;
Google Street View



Site du projet, prise de vue depuis l'Avenue de la République, mai 2011 ;
Google Street View

A . L'objet de l'enquête et de l'opération



Le site de projet par rapport au tracé de la Coulée Verte



Schéma d'aménagement de principe

-  Avenue de la République
-  Coulée verte
-  Principe de réalisation de logements
-  Parc de stationnement public
-  Création d'une polarité commerciale

B.

La justification de l'opération par rapport à la notion d'utilité publique et le recours à la procédure d'expropriation

B. La justification de l'opération par rapport à la notion d'utilité publique et le recours à la procédure d'expropriation

Les éléments de programme justifiant le caractère d'intérêt général de l'opération au regard de l'utilité publique

Le projet d'entrée de ville envisagé vise à répondre à l'intérêt général grâce aux critères suivants :

- Une réponse aux impératifs de la loi SRU par la création de logements locatifs sociaux et une réponse aux besoins en logements à l'échelle de la ville,
 - La création de la Coulée Verte, espace public qualitatif,
 - Le renforcement de l'offre en stationnements publics,
 - La valorisation paysagère d'un site dégradé et peu utilisé, contribuant à une amélioration du cadre de vie,
 - Le développement d'une offre commerciale nouvelle et un rééquilibrage de celle-ci à l'échelle de la ville,
 - Un bénéfice, sur ce secteur, sur les plans environnemental et du développement durable,
 - Un ralentissement et une réduction des circulations automobiles.
-
- **Une réponse significative aux besoins en logements, notamment aux logements locatifs sociaux**

Il est rappelé que la ville est soumise à l'obligation d'atteindre l'objectif, fixé par la loi SRU, de 25% logements sociaux sur son territoire. L'ensemble du programme de logements prévu par le projet d'entrée de ville devrait permettre la réalisation d'environ 350 logements, dont environ 50% de logements sociaux. Parmi ceux-ci, il est à noter la volonté municipale de proposer une diversité des typologies de logements afin d'encourager une certaine mixité sociale au sein de l'opération d'entrée de ville.

L'opération permise par la présente DUP devrait ainsi notamment permettre la création de logements pour des publics ciblés (notamment des jeunes professionnels et seniors pour lesquels l'offre sur le territoire communal est incomplète. La proximité de l'hôpital nécessite ainsi la création de logements sociaux accessibles à de jeunes professionnels du personnel hospitalier et stagiaires. Pour cela, la tranche 1 de l'opération au nord de l'avenue de la République a permis la réalisation de 55 logements (studios et deux pièces de 35 m²). Il est en outre prévu la réalisation d'environ 75 logements sociaux de 35 à 65 m² (majoritairement des deux pièces) destinés à des personnes âgées autonomes (potentiellement au sein d'une résidence seniors avec services). Enfin, des logements sociaux de plus grande taille sont également programmés pour répondre aux besoins de couples, et familles avec enfants. Ainsi, il est programmé une quarantaine de logements sociaux de trois, quatre et cinq pièces (de 80 m² en moyenne) à destination de ce public.

Le parti pris architectural entend permettre la production de logements avant tout qualitatifs, bénéficiant d'extérieurs privatifs (balcons ou terrasses) et accessibles aux personnes à mobilité réduite.

La programmation des logements en accession visera également une diversité dans les logements proposés, ceci afin de permettre à une importante mixité sociale d'être consolidée au sein de cette opération. La mixité sociale se veut ainsi multiforme, avec : des logements sociaux de tous les types (PLAI, PLUS et PLS) et une partie de l'opération en accession à la propriété, une mixité générationnelle avec des logements à destination de seniors, de jeunes professionnels et stagiaires et de familles, et une mixité dans la structure des ménages avec à la fois des personnes seules et ménages de petite taille, et des familles.

- **La création d'un espace public qualitatif par la réalisation de la coulée verte**

La réalisation de la coulée verte, dont les travaux vont commencer au second semestre 2018, permettra de garantir une liaison piétonne sécurisée et bénéficiant d'aménagements paysagers qualitatifs entre le Bois Colbert dans la forêt de Grange et le Parc du Moulin. Elle permettra de conforter l'accessibilité sécurisée de nombreux équipements à destination des enfants et jeunes (Groupe scolaire des Vingt-Arpens, Accueil de Loisirs Louise Michel, Espace Ados et Maison de la Petite Enfance notamment).

Au sein de l'opération de logements prévue, la coulée verte permettra la réalisation d'un espace vert d'environ 2000 m², confortant son agrément au sein du paysage urbain.

Cette liaison douce ouverte au public permettra d'améliorer considérablement les possibilités de circulations piétonnes à l'échelle de la commune, et notamment dans les quartiers de Pampelune et Vingt-Arpens dans une liaison Nord-Sud, du Plateau à la vallée de l'Yerres.

B. La justification de l'opération par rapport à la notion d'utilité publique et le recours à la procédure d'expropriation

Enfin, il est à noter que l'usage de la marche à pieds présente également des atouts majeurs à l'échelle de la ville, voire de l'agglomération, sur la santé de la population, la qualité de l'air à une échelle locale, ainsi que sur la réduction des nuisances sonores dans le cadre où la promotion de la marche à pieds permet un report modal à partir de la voiture individuelle.

- **Un renforcement de l'offre en stationnements publics**

De nouveaux parkings publics localisés à proximité directe du Parc du Moulin permettront de conforter l'offre en stationnement, avec la réalisation de 120 places de stationnement aérien. Ce nouveau parc de stationnement public permettra de renforcer les possibilités de stationnement dans ce secteur et compenser en partie le stationnement supprimé pour la réalisation du projet sur la partie au nord de l'avenue de la République. En effet, les possibilités de stationnement peuvent paraître insuffisantes dans ce secteur compte-tenu de la proximité du Parc du Moulin, de celle de l'Hôpital intercommunal de Villeneuve-Saint-Georges, ou encore de la future coulée verte.

Par ailleurs, il est à noter que la commune de Crosne a déjà commencé la réalisation de ce parc de stationnement en se portant acquéreuse de terrains situés au sud du périmètre de DUP.

- **La valorisation paysagère d'un site dégradé et peu utilisé au profit d'une amélioration du cadre de vie**

L'entrée de ville de l'Avenue de la République est un secteur d'enjeux particulièrement forts pour la ville de Crosne, celle-ci étant très fréquentée compte-tenu de la proximité de l'hôpital de Villeneuve-Saint-Georges. La réalisation du projet pourra garantir une amélioration franche du paysage urbain du secteur par la réalisation de nouvelles constructions, en lieu et place d'un secteur dégradé et marqué par une forte vacance.

En outre, une amélioration du cadre de vie est attendue par les différents aménagements des espaces publics, qu'il s'agisse des espaces de voirie, ou de l'aménagement de la coulée verte, permettant la mise en œuvre d'une liaison douce nord-sud.

- **Un projet permettant de développer une offre commerciale nouvelle et un rééquilibrage de celle-ci à l'échelle de la ville**

L'opération d'entrée de ville a également pour ambition la création de locaux commerciaux permettant l'implantation d'une moyenne surface commerciale donnant sur le rond-point à l'ouest de l'opération, ainsi que potentiellement des locaux commerciaux de plus petite taille en rez-de-chaussée sur l'avenue de la République.

Ce secteur de la ville souffre d'un manque dynamisme commercial en raison d'une faiblesse de l'offre dans ce secteur de la ville. L'implantation de nouvelles activités commerciales a également pour atout de permettre un rééquilibrage de l'offre commerciale à l'échelle de la ville.

Les différentes activités commerciales projetées et les locaux commerciaux de différentes tailles permettront la mise en œuvre d'une diversification commerciale, ainsi qu'un renforcement du caractère urbain de l'entrée de ville, notamment par une plus grande mixité fonctionnelle. L'implantation de commerces participe enfin de l'amélioration du cadre de vie dans ce secteur de la ville et, ainsi, participe du caractère d'intérêt général en apportant une offre commerciale aux habitants.

- **Un projet bénéfique sur les plans environnemental et du développement durable**

Le projet est réalisé en renouvellement urbain et vise à une forte limitation de l'imperméabilisation d'espaces actuellement libres de construction. Ainsi, le parking nouvellement créé pourra potentiellement être aménagé avec des matériaux perméables, ne contribuant que très faiblement à une augmentation des ruissellements.

La création d'espaces végétalisés hors-sol au sein de l'îlot principal permettra par ailleurs une végétalisation d'une partie de l'opération. De même, la création de nouveaux bâtiments construits suivant les normes en vigueur les plus récentes entraînera de faibles déperditions d'énergie par l'isolation, en comparaison aux bâtiments existants actuellement. Ces améliorations dans les caractéristiques des logements permettent également, à une échelle plus large, de contribuer à une réduction des émissions de gaz à effet de serre et à une amélioration de la qualité de l'air (intérieure comme extérieure aux bâtiments), ayant de ce fait un impact positif sur la santé humaine.

B. La justification de l'opération par rapport à la notion d'utilité publique et le recours à la procédure d'expropriation

Enfin, la création de la coulée verte contribuera à une meilleure continuité verte et paysagère, notamment en lien avec le Parc du Moulin. Celle-ci renforcera les possibilités de circulations actives au sein du quartier, de même que de probables nouveaux aménagements sur la voirie de l'Avenue de la République, favorables aux piétons et cyclistes.

- **Un projet permettant un ralentissement et une réduction des circulations automobiles**

Les circulations automobiles induisent des nuisances, principalement sonores, sur l'avenue de la République. Ainsi, la réalisation de commerces de même que la création de la coulée verte devraient permettre la croissance des flux piétonniers, qui engendreraient le ralentissement de la circulation automobile, voire une réduction du nombre de véhicules circulant, un transfert modal pouvant s'opérer vers la marche à pieds. De même, la requalification paysagère réduira le caractère routier du secteur. Enfin, la création de logements sociaux à destination de petits ménages peu motorisés (jeunes professionnels, personnes âgées), contribuera probablement à un usage plus important des transports en commun, plutôt que de la voiture individuelle.

Tableau estimatif des dépenses

Réalisation	Coût estimatif
Aménagement des espaces publics	860 000 euros
<i>dont aménagement de la coulée verte y compris espaces publics de voiries</i>	<i>620 000 euros</i>
<i>dont aménagement du parking public</i>	<i>240 000 euros</i>
Construction des bâtiments (y compris démolition/dépollution, VRD, fondations spéciales)	31 millions d'euros

C.

Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu

C. Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu

Variantes d'aménagement et scénario retenu

Le site d'entrée de ville sur lequel pourra être implanté l'opération d'aménagement est un site contraint par une forte pente nord-sud, l'avenue de la République se situant en contrebas de la rue Diderot. Le dénivelé est d'environ 5,5 m entre l'avenue de la République et la rue Diderot, soit une pente moyenne entre 4 et 7 %, tandis que la pente la plus forte excède les 15 %.

Les différents scénarios doivent prendre en compte cette pente pour mettre en œuvre un projet bien intégré à l'environnement urbain du site.

1. Un premier scénario d'aménagement : proposer des retraits par rapport à l'espace public

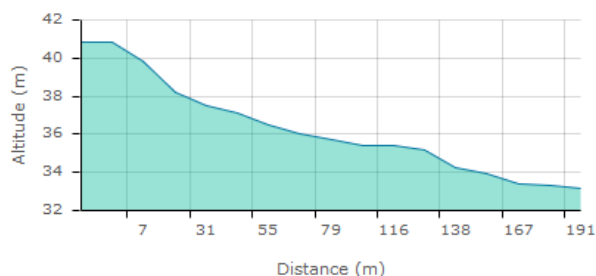
Le scénario 1 propose de développer un front bâti continu sur la partie au nord de l'avenue de la République, et un bâtiment très en retrait de la voie sur la partie sud pour permettre l'aménagement du parking en lien direct avec l'avenue de la République, avec deux accès à sens unique. Un autre front urbain continu est proposé sur la rue Diderot. Une nouvelle place urbaine, centrale dans la partie du projet au nord de l'avenue de la République, est proposée. Enfin, la coulée verte opère un large détour pour éviter une trop forte pente.

2. Un deuxième scénario d'aménagement : densité des espaces bâtis et végétalisation

Le scénario 2 propose quant à lui de développer un front bâti continu par rapport aux voies (avenue de la République et rue Diderot). L'absence de place urbaine permet à la fois une plus grande densité du bâti, ainsi qu'une végétalisation de l'ensemble des espaces publics. Le parking public est lié à celui déjà constitué au sud du périmètre de DUP et propose un accès principal par celui-ci (rue de Pampelune) et un accès secondaire sur l'avenue de la République. Enfin, la coulée verte suit un tracé le plus direct possible.

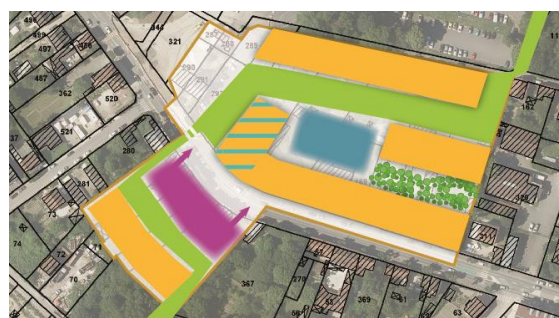
3. Un troisième scénario d'aménagement : îlot ouvert par le passage de la coulée verte

Le scénario 3 propose de ménager des ouvertures dans le front urbain sur l'avenue de la République et la rue Diderot par la construction de bâtiments de plus faible ampleur. La continuité bâtie est en revanche plus intense sur la pointe ouest du projet, afin de marquer l'entrée de ville dans le paysage urbain. Les espaces interstitiels sont pour la plupart végétalisés, avec également une placette. Le parking est lié à celui déjà constitué au sud du périmètre de DUP et propose un accès principal par celui-ci (rue de Pampelune) et un accès secondaire sur l'avenue de la République. Enfin, la coulée verte est aménagée dans la pente pour limiter les effets de celle-ci et garantir une bonne accessibilité aux piétons et personnes à mobilité réduite.



Dénivelé positif : 0 m - Dénivelé négatif : -7,64 m
Pente moyenne : NaN % - Plus forte pente : 15 %

Profil altimétrique nord-sud dans une situation médiane ;
géoportail.gouv.fr



- Immeubles construits
- Coulée verte
- Parc de stationnement public
- Place urbaine
- Aménagements paysagers
- Commerces

C. Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu

- Scénario retenu : le scénario 3



Parmi les trois scénarios proposés, le projet retenu est celui qui place le tracé de la coulée verte comme central et garantit une continuité entre le nouveau parking public et le parc de stationnement déjà réalisé.

Il permet de limiter les effets de la pente pour garantir la meilleure accessibilité de la coulée verte aux piétons et personnes à mobilité réduite. L'articulation du projet est ainsi faite autour de la coulée verte qui peut alors être considérée comme un espace public central qualifiant l'opération de logements, et garantissant une bonne insertion de celui-ci dans son environnement urbain immédiat et à l'échelle de la ville.

Le nouveau parc public de stationnement est réalisé en continuité de l'existant afin de garantir un usage économe de l'espace dévolu à la voiture, ainsi qu'une empreinte paysagère limitée depuis l'avenue de la République, celui-ci étant en second rideau. De plus, l'accès principal étant projeté par la rue de Pampelune et l'accès à l'avenue de la République n'étant qu'une sortie secondaire et à sens unique du parking, celui-ci présentera de faibles nuisances pour la fluidité des circulations sur l'avenue de la République. En outre, le stationnement privé réalisé en lien avec les nouveaux logements serait intégralement réalisé en sous-terrain.

Par ailleurs, l'implantation des bâtiments répond à deux objectifs : marquer l'entrée de ville par la création d'un bâtiment jouant le rôle de « bâtiment signal » et en offrant une certaine continuité urbaine des deux côtés de l'avenue de la République, et permettre l'aménagement de percées visuelles et paysagères, assurant une diversité des orientations et typologies des bâtiments. Le scénario trois permet ainsi de créer une forme « d'îlot ouvert » inclus dans la pente sur la partie est du projet, la coulée verte permettant une circulation aisée au sein de celui-ci, entre l'avenue de la République et la rue Diderot. Cette organisation urbaine limite enfin l'empreinte du projet dans le paysage urbain, et offre un lien entre espace public et espace privé.

Parallèlement, la mise en œuvre d'une continuité urbaine le long de l'avenue de la République et la proposition de réalisation d'un bâtiment jouant le rôle de signal sur le rond-point à l'ouest du périmètre de DUP permet une mise en valeur des cellules commerciales projetées, et notamment la moyenne surface généraliste, dont l'entrée donnera sur le rond point. Ceci renforce le caractère urbain de l'entrée de ville et la valorise paysagèrement en offrant une certaine animation de la rue.

C. Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'insertion dans l'environnement, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu

Raisons pour lesquelles le projet a été retenu

Le projet faisant l'objet du présent dossier a été retenu pour les raisons suivantes :

- **Il permet l'intégration de la coulée verte au cœur du projet urbain**

La coulée verte est, dans le projet retenu, pleinement intégrée au cœur du projet urbain. Cette position centrale de la coulée verte permet d'articuler la création de logements autour d'elle, et de garantir une bonne intégration du projet urbain au sein de la ville. L'emplacement de la coulée verte et la forte emprise lui étant dévolue valorise également son rôle paysager tout en limitant la pente. Ceci joue un rôle fort dans la bonne accessibilité du projet par une limitation de la longueur de son tracé et le renforcement de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

- **Il répond aux besoins de la ville en matière de logement social et notamment de réponse aux objectifs de la loi SRU**

La création de logements sociaux est une demande de la ville. Le projet retenu apporte une réponse significative à la prise en compte des objectifs de la loi SRU par la réalisation d'environ 175 logements sociaux.

- **Il permet une bonne accessibilité, mais de faibles nuisances pour le parc de stationnement**

La situation projetée du parc de stationnement, en second rideau par rapport à l'avenue de la République, le place en continuité avec le parc de stationnement public existant. Toutefois, l'accessibilité de celui-ci est forte par le parc de stationnement existant et la rue de Pampelune, tandis que la réalisation d'une sortie à sens unique sur l'avenue de la République permet de limiter les nuisances sur le trafic routier, tout en limitant également la circulation sur la rue de Pampelune, étroite. Enfin, la situation de ce parc de stationnement en second rideau préserve de tout impact sur le paysage urbain de l'entrée de ville.

- **Il permet une qualification de l'entrée de ville**

Le projet retenu participe d'une qualification paysagère de l'entrée de ville qui est aujourd'hui peu identifiée comme telle. La réalisation de commerces en rez-de-chaussée permet d'animer le paysage urbain de l'entrée de ville, tandis que la création potentielle d'un bâtiment signal la met en valeur. Le projet retenu contribue ainsi à la transformation d'un secteur dégradé et dont les fonctions urbaines sont actuellement peu assurées.

- **Il permet une bonne intégration du projet au sein de son environnement urbain immédiat**

Le projet retenu garantit une bonne transition paysagère avec les quartiers environnants. En effet, la confortation d'une continuité urbaine sur l'entrée de ville avenue de la République assure une bonne transition paysagère avec le caractère urbain observé sur la commune de Villeneuve-Saint-Georges. De même, une transition paysagère douce est permise avec le tissu pavillonnaire et de faubourg existant, notamment grâce à la réalisation de logements sous la forme de plots de plus petite taille que dans les autres scénarios et la création d'ouvertures paysagères sur la partie est du projet. Les aménagements paysagers et la végétalisation d'une part importante des espaces conservés pour le projet permettent en outre une forme de continuité dans la couverture végétale constatée alentour. Enfin, l'intégration paysagère dans la pente devra permettre un impact positif sur le paysage du coteau.

- **Il permet de limiter l'impact du projet sur l'environnement du site**

Le projet assure la mise en valeur paysagère du site, notamment par la création de la coulée verte et des aménagements végétalisés attenants, mais aussi par la mise en valeur d'espaces végétalisés sur les espaces libres entre les bâtiments. Cette végétalisation permet une limitation des ruissellements, ainsi qu'une valorisation de la trame verte sur le secteur de projet. Par ailleurs, les bâtiments pourront s'appuyer sur les dernières normes de construction en vigueur, notamment du point de vue de l'isolation (phonique et thermique) et de l'économie de l'énergie. Enfin, l'usage prévu de matériaux perméables pour le parc de stationnement public, ainsi que la plantation ou la conservation d'arbres sur celui-ci permettra de limiter l'impact paysager du projet, ainsi que les ruissellements.

- **Le projet envisagé permet un apaisement des circulations routières**

Le projet envisagé, par un alignement à la voie réduisant le caractère routier de la voie, des aménagements des voiries, ou encore une plus forte animation de l'avenue de la République tendent à favoriser une limitation de la vitesse des circulations automobiles. De surcroît, la présence de la coulée verte et des commerces devrait tendre à augmenter la densité des circulations piétonnes dans ce secteur de la ville, de même que la création d'une sortie pour le parking public créera une sortie de véhicules induisant probablement une réduction de la vitesse sur l'avenue de la République.