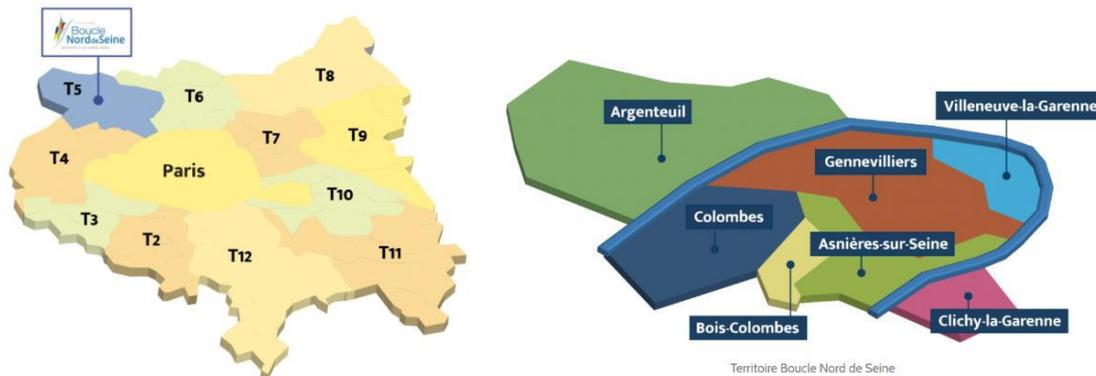


DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

EPT Boucle Nord de Seine

Rapport d'enquête publique

du 19 juin 2023 au 21 juillet 2023 inclus



Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-la-Garenne

*Rapport rédigé par Monsieur Bertrand SILLAM, commissaire enquêteur,
désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise,
par décision n°E23000023/95 du 30 mars 2023.*

SOMMAIRE

Chapitre I – Rapport

1. Généralités	Page
1.1. Préambule	5
1.2. Cadre général du projet,	5
1.3. L'objet de l'enquête	7
1.4. Cadre juridique de l'enquête publique	7
1.5. Le maitre d'ouvrage	9
1.6. Documents de planification au titre du R 122-17 du code de l'environnement	14
1.7. Présentation succincte du projet,	14
1.8. Liste de l'ensemble des pièces présentes dans le dossier.	14
2. Organisation de l'enquête	
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	15
2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête,	16
2.3. Visites des lieux et réunions avec le porteur de projet	17
2.4. Mesures de publicité.	18
2.5. Dématérialisation du registre	19
2.6. Visite du site	19
2.7. Réunion avec Monsieur le Maire	19
3. Déroulement de l'enquête	
3.1. Permanences réalisées	19
3.2. Clôture de l'enquête.	20
4. Analyse des observations	
4.1. Examen des avis	21
4.2. Comptabilité de l'enquête	29
4.3. Observations du public et mémoire en réponse	30
4.4. Questions sur les avis des PPA et PPC et mémoire en réponse	42
4.5. Questions du commissaire enquêteur et mémoire en réponse	43
5. Annexes	44

Chapitre II – Conclusion et avis

1. Rappel sur les motivations du projet	
1.1. Contexte du projet	3
1.2. Objectifs du projet	3
1.3. Cadre juridique	4
2. Avis du commissaire enquêteur	
2.1. Sur la réalisation du projet	5
2.1.1. Enjeux principaux du projet	6
2.1.2. Consultation du public	7
2.1.3. Consultation des personnes publiques	8
2.1.4. Avis de la MRAe et mémoire en réponse	8
2.2. Sur la préparation et le déroulement de l'enquête	9
3. Conclusion et avis	12

Chapitre I - Rapport

1. Généralités

1.1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'un des deux outils de planification urbaine mis à la disposition des communes. Il établit les orientations du développement des communes et prévoit les moyens de sa mise en œuvre, et en outre, il fixe une nouvelle réglementation locale au regard de laquelle seront instruites les demandes de permis de construire, les déclarations de travaux et autres autorisations d'urbanisme de compétence communale. A cette fin, le P.L.U. délimite les zones constructibles et les zones naturelles, agricoles ou forestières à protéger. Il fixe les règles d'occupation et d'utilisation du sol.

Les procédures d'évolution d'un PLU sont les suivantes :

La révision (articles L.153-31 à L.153-33 du Code de l'Urbanisme)

La révision dite allégée (article L.153-34 du Code de l'Urbanisme)

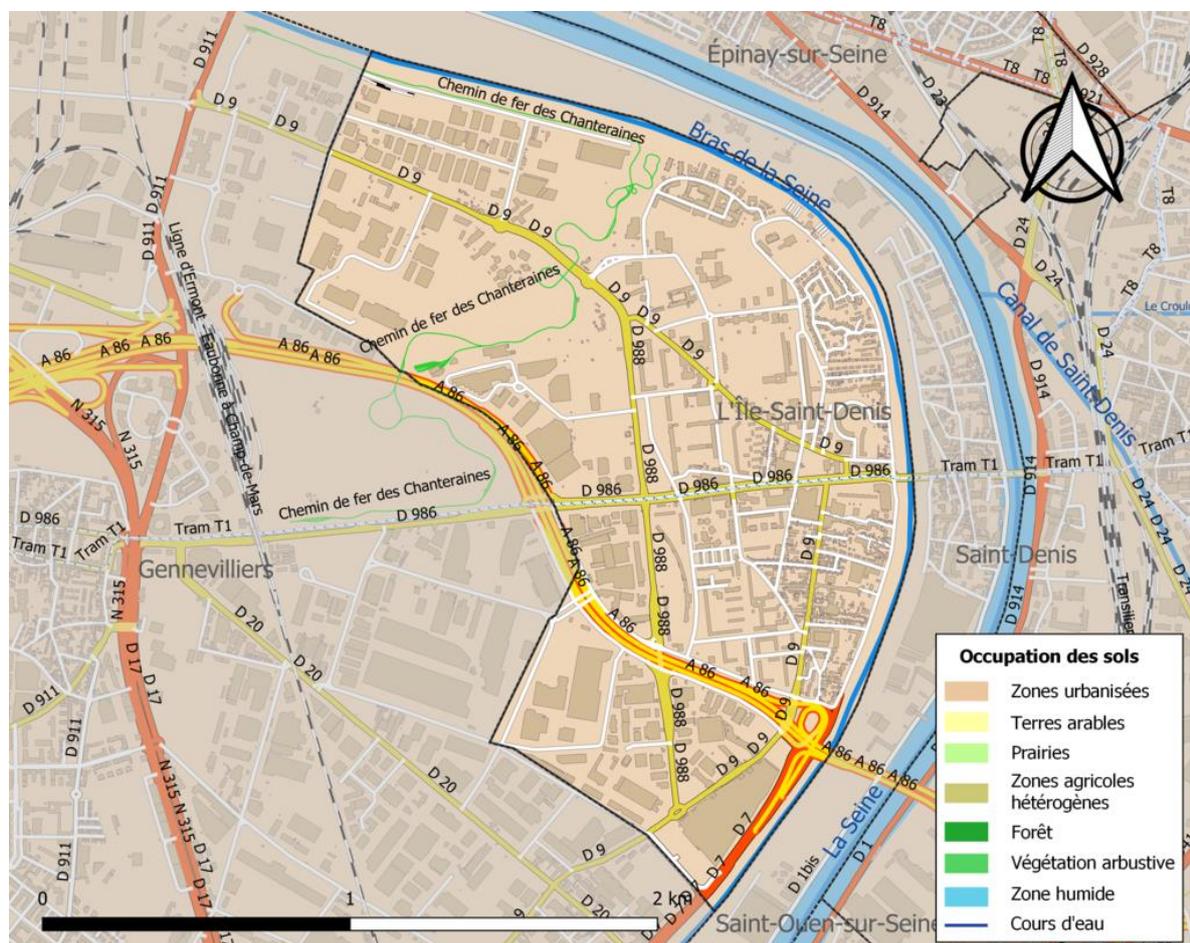
La modification de droit commun (articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme)

La modification simplifiée (articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme)

La mise en compatibilité (articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'Urbanisme)

1.2. Cadre général du projet

➤ Situation de la ville :



La commune de Villeneuve-la-Garenne est située à l'extrême nord-est du département des Hauts-de-Seine, à la limite de la Seine-Saint-Denis. La commune est bordée par la rive gauche de la Seine, face à L'Île-Saint-Denis. Elle possède environ 4 kilomètres de berges sur le fleuve.

Ses coordonnées sont les suivantes : 48° 56' 14" nord, 2° 19' 40" est

Les communes les plus proches de Villeneuve-la-Garenne sont Gennevilliers, à l'ouest et au sud, L'Île-Saint-Denis, à l'est et au nord, côté Seine.

La superficie du territoire communal est de 3,2 Km², l'altitude varie de 22 à 30 mètres.

➤ **Données démographiques**

En 2020, la commune comptait 24 592 habitants, en diminution de 1,66 % par rapport à 2014, soit une densité de 7 685 habitants au Km², de 17 % inférieure à la moyenne départementale qui est de 9 239,8 habitants au Km².

Entre 1968 et 2019, la population de Villeneuve-la-Garenne connaît une croissance très faible (0.01 % par an en moyenne).

➤ **Logements**

La loi du Grand Paris du 3 juin 2010 fixe un objectif de construction de 70 000 logements par an pour l'île de France.

Villeneuve-la-Garenne fait partie du bassin TOL (Territorialisation de l'offre de logements) du Territoire Boucle Nord de Seine, dont l'objectif fixé est de 2 900 logements par an.

En 2019 Villeneuve-la-Garenne dispose de 9850 logements

Le 2ème PLH de 2021-2026 prévoit de maintenir un rythme moyen de construction de 190 logements/an. Ces objectifs sont en adéquation avec ceux fixés par l'Etat dans le cadre de la Territorialisation de l'Offre de Logements (TOL) en lien avec la Métropole du Grand Paris.

➤ **Transports et déplacements**

La ville est située à proximité des autoroutes A86 et A15. La Seine forme la limite est de la commune.

Ses axes viaires principaux sont :

l'A86 Nord, voie de catégorie 1
le Quai du Moulin de Cage (RD7), voie de catégorie 3
la RD9, la RD986, la RD9 bis, voies de catégorie 4
le Quai d'Asnières, voie de catégorie 5

Transports en commun

La ville se situe à proximité de la ligne C du RER d'Île-de-France à Gennevilliers et de la ligne D du RER d'Île-de-France à Saint-Denis.

Elle est desservie par quatre lignes de Bus RATP comprenant le bus de nuit N51 et trois autres lignes dont leurs terminus sont situés dans la ville : à la ZAC de la Bongarde (BUS) RATP 261 et à la zone industrielle Nord (BUS) RATP 137 - 177

D'autre part, elle est desservie par la ligne de tramway T1 qui permet de rabattre les usagers vers les principales gares de RER et de métro. Elle traverse d'est en ouest la commune et effectue un arrêt dans le centre, à Mairie de Villeneuve-la-Garenne.

La gare de Saint-Denis est accessible depuis le centre-ville de Villeneuve-la-Garenne en 6 minutes par le tramway et permet de reporter les usagers vers les lignes du RER D et de transilien H. La ligne T1 permet également de rejoindre la gare RER C de Gennevilliers en moins de 10 minutes.

La ligne de tramway permet aussi de desservir les lignes de métro 13 d'Asnières-Gennevilliers-Les Courtilles en moins de 20 minutes et la Basilique de Saint-Denis en moins de 15 minutes. Il est possible aussi d'emprunter la ligne de métro 8 à La Courneuve en 25 minutes.

➤ Circulations douces

Villeneuve-la-Garenne a pour objectif « d'apaiser la circulation dans son centre-ville » et s'est engagée dans l'élaboration d'un schéma cyclable depuis fin 2019.

1.3. Objet de l'enquête

Le présent dossier concerne la mise à l'enquête publique environnementale de la modification de droit commun N°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Villeneuve-la-Garenne.

1.4. Cadre juridique de l'enquête publique

Par délibération du 21 décembre 2021, le Conseil du territoire Boucle Nord de Seine a autorisé le Président de l'EPT à engager la modification N°2 du PLU.

Suite à la loi relative à la « solidarité et au renouvellement urbain » (dite « loi SRU ») du 13 décembre 2000, la commune de Villeneuve-la-Garenne a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols (POS) en élaborant son plan local d'urbanisme (PLU) qui a été approuvé par délibération du conseil municipal le 1er octobre 2015.

Ce PLU couvre l'intégralité du territoire communal et s'est substitué au POS et aux Plans d'Aménagement de Zone des Zones d'Aménagement Concerté, il a fait l'objet d'une première modification approuvée par le conseil du territoire le 5 février 2020.

Depuis la création de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine intervenu le 1^{er} janvier 2016, la compétence en matière de PLU relève de cet EPT pour Villeneuve-la-Garenne et les six autres communes des Hauts-de-Seine et du Val-d'Oise qu'il regroupe. C'est donc l'EPT Boucle Nord de Seine qui porte le présent projet.

Ce projet de modification N°2 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la Commune de Villeneuve-la -Garenne s'inscrit dans le cadre du code de l'urbanisme et principalement de son Article L153-41 modifié par la LOI n°2017-86 du 27 janvier 2017 - art. 97 (V)

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1) Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2) Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3) Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4) Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

D'autre part, selon l'Article L.153-31 du code de l'urbanisme, modifié par la LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15(V)

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1) Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2) Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3) Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4) Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5) Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Il n'y a pas nécessité de recourir à une révision car ce projet ne s'inscrit pas dans le cadre de l'Article L153-31 modifié par la LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 – art.15(V)

L'historique de la procédure se détaille comme suit :

- **Approbation du Plan d'Occupation des Sols (POS) : 1985**
- **Modification du POS : 1989**
- **Révision du POS : 2001 (secteurs pavillonnaires)**
- **Modification du POS : 2007 (équipements publics)**
- **Prescription de la révision du POS pour se doter d'un PLU : 25 mars 2010**
- **Approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-la-Garenne par le Conseil Municipal : 1^{er} octobre 2015**
- **Approbation de la modification N°1 du PLU de Villeneuve-la-Garenne par le conseil du Territoire : 5 février 2020**
- **Engagement de la procédure de modification N°2 du PLU de Villeneuve-la-Garenne par le conseil du Territoire : 21 décembre 2021**
- **Demande d'examen au cas par cas à l'Autorité Environnementale (MRAe) : 1^{er} février 2022**
- **Délibération de la MRAe indiquant que le projet est soumis à évaluation environnementale : 23 mars 2022**
- **Demande de désignation du commissaire enquêteur au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise par l'EPT : 24 mars 2023**

1.5. Le Maître d'Ouvrage

L'article 59 de la loi du 7 août 2015 (Loi NOTRe) portant nouvelle organisation territoriale de la République, prévoit que, dans le périmètre de la métropole du Grand Paris sont créés, au 1^{er} janvier 2016, des établissements publics de coopération intercommunale dénommés « établissements publics territoriaux ».

Par la suite, le décret n° 2015-1658 du 11 décembre 2015 relatif à la métropole du Grand Paris a fixé le périmètre de l'établissement public territorial n°5 « Boucle Nord de Seine » dont le siège est à Gennevilliers. Il est ainsi défini et composé des communes suivantes : Argenteuil, Asnières sur Seine, Bois Colombes, Clichy la Garenne, Colombes, Gennevilliers et Villeneuve la Garenne.

L'Etablissement Public Territorial (EPT) « Boucle Nord de Seine » exerce intégralement depuis le 1^{er} janvier 2016 les compétences qui lui sont assignées par la loi, et qui relèvent des domaines suivants :

La politique de la ville
Le plan local d'urbanisme (PLU)
La gestion des déchets ménagers et assimilés
L'eau et l'assainissement
Le plan climat air énergie

Afin d'assurer la continuité des études en matière notamment de Plan Local d'Urbanisme, une convention de gestion de services entre la commune et l'EPT a été mise en place. Ce dernier reste évidemment compétent pour statuer sur l'évolution du PLU.

L'EPT compte 440 000 habitants (recensement 2016).

L'établissement public Territoire Boucle Nord de Seine est le maître d'ouvrage du projet.

1.6. Documents de planification au titre du R 122-17 du code de l'environnement

1.6.1. Le SDAGE

Les forages doivent respecter les dispositions locales de protection des aquifères. En application, notamment, du décret 2006-880 du 17 juillet 2006, ils doivent être compatibles avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) ou le Schéma d'Aménagement de Gestion de l'Eau (SAGE).

La directive 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil ou directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000 établit un cadre de la politique communautaire dans le domaine de l'eau à l'échelle des 7 bassins hydrographiques de la France métropolitaine.

Dans chacun de ces bassins, un comité de bassin est chargé de la définition des objectifs environnementaux à intégrer dans les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) mis à jour à chaque cycle de mise en œuvre de 6 ans.

Cette directive donne une priorité à la protection de la ressource en demandant de veiller à sa non dégradation. En l'an 2000, un objectif de résultat, à l'horizon 2015, a été inscrit pour l'atteinte du bon état des masses d'eau en demandant aux États membres de prendre les mesures nécessaires. Cet objectif concerne aussi bien les eaux superficielles (bon état écologique et chimique) que les eaux souterraines (bon état chimique et quantitatif). Cet objectif a été ensuite décliné à des échéances plus lointaines prenant en compte les délais nécessaires pour réaliser la mise en œuvre opérationnelle des mesures et des moyens concernant les masses d'eau ne pouvant atteindre le bon état en 2015.

Selon l'article L 212-1 du Code de l'environnement, **les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions des schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux**. C'est le cas de l'autorisation environnementale, objet de la présente enquête publique, pour le SDAGE du bassin Seine-Normandie.

Le SDAGE actuellement en vigueur en Ile-de-France est le SDAGE 2022-2027 qui a été adopté le 23 mars 2022. Il se substitue au SDAGE 2010-2015 du bassin de Seine -Normandie, prolongé suite à l'annulation de l'arrêté du 1er décembre 2015 adoptant le SDAGE 2016-2021 et arrêtant le programme de mesures (PDM) 2016-2021.

Sur le territoire de l'enquête, il n'y a pas de Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).

Le PCAET

Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) est un programme d'actions ciblant deux axes principaux : adapter le territoire aux changements climatiques et lutter contre les dérèglements de l'écosystème.

Les mesures mises en place dans le cadre des PCAET mobilisent tous les secteurs d'activités. L'objectif est d'agir localement au niveau des territoires intercommunaux, en sollicitant tous les acteurs économiques, sociaux et environnementaux.

Ce programme comporte les objectifs suivants (décret n° 2016-849 du 28 juin 2016) :

- Aménager le territoire avec la transition énergétique en principal enjeu,
- Développer la production d'énergie renouvelables,
- Réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES),
- Diminuer l'impact sur l'environnement lié à la mobilité et au transport de marchandises,
- Agir contre la précarité énergétique et optimiser les logements face aux déperditions d'énergie,
- Encourager les habitants à adopter un comportement écoresponsable,
- Faire des entreprises un modèle en termes d'écoconduites.

Les PCAET vont permettre de définir dans chacun des EPCI :

- des objectifs stratégiques et opérationnels de la collectivité publique afin d'atténuer le changement climatique ;
- un programme d'actions à réaliser afin notamment d'améliorer l'efficacité énergétique, de développer de manière coordonnée des réseaux de distribution d'électricité, de gaz et de chaleur, d'augmenter la production d'énergie renouvelable. Il va également permettre au regard des normes de qualité de l'air de prévenir ou de réduire les émissions de polluants atmosphériques.

Chaque PCAET doit être mis à jour tous les six ans.

Le territoire Boucle Nord de Seine a adopté son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) le 10 novembre 2022.

Les grands objectifs du PCAET sont :

- Atténuer le changement climatique (diminuer les GES) ;
- Préparer l'adaptation au changement climatique ;
- Développer les énergies renouvelables et de récupération ;
- De préserver la qualité de l'air.

Le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF)

Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Autrement dit, c'est un document d'aménagement urbain du territoire francilien à moyen terme, qui fixe les directives et s'impose aux communes et départements.

Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Le SDRIF détermine la localisation des moyens de transport, des équipements, des mesures de protection de l'environnement, etc.

Ce document a été approuvé par décret en Conseil d'État, le 27 décembre 2013 et constituera une référence jusqu'à l'horizon 2030.

Pour être compatibles, les documents ou décisions concernés doivent « permettre la réalisation des objectifs et options que le SDRIF a retenus pour la période d'application » desdits documents ou décisions et « ne pas compromettre la réalisation des objectifs et les options retenus pour une phase ultérieure ».

Le SDRIF offre un cadre, fixe des limites, impose des orientations et laisse aux collectivités territoriales, au travers de leurs documents d'urbanisme locaux, la responsabilité de la traduction de ces grandes orientations au niveau local, les orientations réglementaires du SDRIF s'imposant notamment aux SCoT, et en leur absence aux PLU ou documents d'urbanisme en tenant lieu.

Le nouveau Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF-E 2040), a été arrêté le 12 juillet 2023 par le Conseil régional.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Il fixe jusqu'en 2020, pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional.

Le PDUIF vise un équilibre durable entre les besoins de mobilité, la protection de l'environnement et de la santé, la préservation de la qualité de vie tout en tenant compte des contraintes financières.

Île-de-France Mobilités (anciennement STIF) a élaboré le PDUIF dans le cadre d'une large concertation qui a associé l'ensemble des acteurs de la mobilité francilienne.

Le PDUIF a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France après enquête publique et avis de l'Etat.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)

Les plans de prévention des risques inondation (PPRI) constituent l'un des principaux outils de la prévention du risque inondation.

Ils ont pour objet principal de réglementer le développement de l'urbanisation dans les zones à risque.

Comme les autres plans de prévention des risques naturels, les PPRI sont issus de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite Loi Barnier, et sont encadrés par les articles L.562-1 à L.562-12 du code de l'environnement.

Le PPRI réglemente les constructions ou les aménagements, il délimite des zones d'exposition au risque dans lesquelles il réglemente les possibilités de construction ou d'aménagements. Par exemple, il peut interdire les nouvelles constructions dans des secteurs à aléa fort ou imposer de construire au-dessus des plus hautes eaux connues. Il participe également à la réduction de la vulnérabilité en délimitant des mesures de prévention, de protection ou de sauvegarde des biens existants.

Le PPRI est élaboré par les services de l'État, sous l'autorité du préfet de département, qui l'approuve après consultation des communes et enquête publique. LE PPRI devient alors une servitude d'utilité publique et doit être annexé au plan local d'urbanisme auquel il devient opposable.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine dans les Hauts de Seine a été approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004 sur les 18 communes concernées, après avis des conseils municipaux et enquête publique.

Le PPRI a été modifié par arrêté préfectoral du 7 juillet 2017, afin de corriger une erreur de classement d'une parcelle de la commune de Levallois-Perret au moment l'élaboration du PPRI.

Une nouvelle modification du PPRI a été approuvée par arrêté préfectoral du 11 juillet 2022. Cette procédure visait à modifier le règlement et la note de présentation. Les cartes d'aléas et de zonage réglementaires n'ont pas été modifiées.

Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PRGI)

Le PGRI du bassin Seine-Normandie, approuvé par arrêté ministériel du 7 décembre 2015, fixe pour 6 ans les grands objectifs pour réduire les conséquences des inondations sur la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'économie.

Il donne un cadre aux politiques locales de gestion des risques d'inondation en combinant la réduction de la vulnérabilité, la gestion de l'aléa, la gestion de crise, les gouvernances et la culture du risque.

Le Programme Local de l'Habitat (PLH),

Le Programme local de l'habitat est un document obligatoire pour les communautés d'agglomération. Ce document stratégique de planification est constitué de trois éléments qui correspondent à trois phases successives :

- un diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du logement et sur les conditions d'habitat dans le territoire auquel il s'applique.
- un document d'orientation comprenant l'énoncé des principes et objectifs du programme.
- un programme d'actions détaillé pour l'ensemble du territoire auquel il s'applique et pour chaque commune.
-

Le 1^{er} PLH de Villeneuve la Garenne a été arrêté en juin 2014. Le 2^{ème} PLH de 2021-2026, constitue celui en vigueur.

Le SCoT

Le SCoT a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2000. Le Code de l'urbanisme fixe le régime des SCoT aux articles L.141-1 et suivants. Le SCoT métropolitain fait par ailleurs l'objet d'une disposition spécifique : l'article L. 134-1 du Code de l'urbanisme.

Les lois MAPTAM du 27 janvier 2014 et NOTRe du 7 août 2015 sont définitivement venues ancrer le périmètre de la Métropole du Grand Paris, ainsi que ses compétences. Ainsi, en matière d'urbanisme, c'est à la Métropole que revient la charge de l'élaboration du SCoT dans le cadre de sa compétence « aménagement de l'espace métropolitain » conformément aux dispositions de l'article L.5219-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT).

Par ailleurs, l'on précisera que si deux ordonnances sur la « modernisation des schémas de cohérence territoriales » et sur la « rationalisation de la hiérarchie des normes applicable aux documents d'urbanisme », prévues par l'article 46 de la loi Elan, ont été publiées au Journal officiel (JO) du 18 juin 2020 et sont entrées en vigueur, le 1^{er} avril 2021, elles ne s'appliquent toutefois pas aux élaborations ou révisions de SCoT en cours à cette date, sauf si l'EPCI chargé du document délibérait avant l'arrêt du projet et décidait d'appliquer les nouvelles dispositions.

La Métropole n'a pas fait ce choix, eu égard à l'état d'avancement de son projet de SCoT qui demeure donc régi par les dispositions antérieures aux ordonnances précitées.

Le projet de SCoT métropolitain répond donc aux dispositions du Code de l'urbanisme applicables avant le 1^{er} avril 2021.

En outre, le SCoT métropolitain s'inscrit dans une hiérarchie des normes entre les différents documents publics de programmation, de planification et d'aménagement existants sur son périmètre.

Ainsi, il doit être compatible avec les documents de rang supérieur comme le Schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) ou le SDAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) et doit prendre en compte d'autres documents comme le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ou le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH).

A l'inverse, une fois approuvé, le SCoT s'imposera aux documents locaux d'urbanisme tels que les Plans locaux d'urbanisme (PLU) et les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) qui devront être compatibles avec les orientations du SCoT (présentes dans le Document d'Orientations et d'Objectifs).

Le 13 juillet 2023, le Conseil de la Métropole du Grand Paris, a approuvé définitivement son Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

1.7. Présentation succincte du projet

Depuis son approbation en octobre 2015 et la modification n°1 approuvée le 5 février 2020, certaines règles doivent être modifiées et adaptées aux évolutions urbaines que connaît Villeneuve la Garenne.

La modification du PLU envisagée s'inscrit dans la démarche d'ajustement du document d'urbanisme aux différents projets en cours sur la ville. Les grandes orientations du PADD et son économie générale ne sont pas remis en cause.

Plusieurs objectifs sont ainsi définis à savoir :

- Adapter le projet urbain de Gallieni Nord
- Permettre la réalisation des projets immobiliers sur le secteur de la Bongarde
- Mettre à jour certaines dispositions réglementaires (clôture, hauteurs, emplacements réservés...)

En termes de changement, il s'agit de réduire les droits à construire sur Gallieni Nord, d'adapter le document d'urbanisme au projet urbain du sud du Quartz en modifiant le règlement et l'OAP Bongarde et de clarifier certains articles du règlement actuel.

1.8. Liste des pièces présentes dans le dossier mis à disposition du public.

Pendant toute la durée de l'enquête, ont été disposés en Mairie de Villeneuve-la-Garenne, au Centre Technique Municipal, au siège de l'EPT Territoire Boucle Nord de Seine, aux heures d'ouverture de ces établissements les documents suivants :

- ***Un registre d'enquête publique côté et paraphé par le commissaire enquêteur***
- ***Pièces administratives***
 - Avis d'enquête publique
 - Arrêté d'ouverture d'enquête publique 2023/046 du 26 mai 2023 de Monsieur le Président de l'EPT Territoire Boucle Nord de Seine

- **Dossier enquête**

- Note de Présentation
- Modification OAP
- Règlement modifié
- Plan de zonage
- Annexes (arrêté engageant la modification du PLU signé)
- Bilan de la concertation et approbation
- Evaluation environnementale
- Etat initial de l'environnement

A la demande du commissaire enquêteur, ce dossier devra être complété selon les termes de l'article R123-8 du code de l'environnement, par les documents suivants :

- Avis de la MRAe suite demande d'examen au cas par cas
- Avis de la MRAe sur le projet – Mémoire en réponse de l'EPT
- Avis des personnes publiques associées et organismes consultés

Mis à part le mémoire en réponse à la MRAe que le bureau d'études n'avait pas encore retourné au début de l'enquête, et que le commissaire enquêteur à fait ajouter dès sa réception, il n'a pas été jugé utile d'assurer d'autre complément de pièce, la constitution de celui-ci lui paraissant suffisante.

2. Organisation de l'enquête

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E2300023/95 du 30 mars 2023, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, a désigné Monsieur Bertrand SILLAM en qualité de commissaire enquêteur pour la conduite de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-la-Garenne (92390)

Le commissaire enquêteur est désigné par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, à la demande de l'autorité organisatrice, en l'occurrence, l'Etablissement Public Territoire Boucle Nord de Seine

Le commissaire enquêteur est choisi sur une liste d'aptitude départementale révisée annuellement. L'article L123-5 du code de l'environnement, modifié par la LOI n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 article 81, précise que :

« Ne peuvent être désignées commissaire enquêteur ou membre de la commission d'enquête les personnes intéressées au projet à titre personnel, en raison de leurs fonctions électives exercées sur le territoire concerné par l'enquête publique, ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative, ainsi que la procédure de désignation par une autorité judiciaire, garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur à l'égard, aussi bien, de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public, ainsi que sa parfaite neutralité.

Il n'est bien entendu pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent.

Il n'est pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée dans la conduite de cette enquête.

2.2. Arrêté d'ouverture d'enquête

Au préalable, le 19 avril 2023, le commissaire enquêteur a pu échanger avec Monsieur LOBBES, chef du service urbanisme, afin de définir les termes de l'arrêté de l'autorité organisatrice et particulièrement les dates de permanences.

Le 22 mai 2023, les services de la ville de Villeneuve-la-Garenne ont fait part au commissaire enquêteur de leur difficulté à constituer le dossier complet dans les délais, du fait de l'absence de retour de la MRAe sur le projet. Il est proposé de retarder le démarrage de l'enquête initialement envisagée du 13 juin au 12 juillet 2023, en la reportant du 19 juin au 21 juillet 2023 soit 33 jours consécutifs au lieu de 30.

Les nouvelles dates de permanences retenues sont les suivantes :

Lundi 19 juin de 8h30 à 12h00
 Mercredi 28 juin de 14h00 à 17h00
 Jeudi 6 juillet de 9h00 à 12h00
 Mercredi 12 juillet de 14h00 à 17h00
 Vendredi 21 juillet de 14h00 à 17h00

Ces dispositions ont permis d'établir l'arrêté de prescription d'enquête publique, n° 2023/046 du 26 mai 2023, signé de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine.

Le tableau ci-après analyse la présence dans cet arrêté des informations définies par l'article R123-9 du code de l'environnement :

Informations relevant de l'article R123-9 du code de l'environnement.	Localisation dans l'arrêté
1) l'objet de l'enquête, les caractéristiques principales du projet, plan ou programme ainsi que l'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées	Article 1 Article 2 Article 9
2) En cas de pluralité de lieux d'enquête, le siège de l'enquête, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête	Article 4
3) L'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête, ainsi que, le cas échéant, l'adresse du site internet comportant le registre dématérialisé sécurisé mentionné à l'article L. 123-10	Article 3
4) Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations	Article 6
5) Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées	Sans objet

6) La durée, le ou les lieux, ainsi que le ou les sites internet où à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête	Article 7
7) L'information selon laquelle, le cas échéant, le dossier d'enquête publique est transmis à un autre Etat, membre de l'Union européenne ou partie à la convention sur l'évaluation de l'impact sur l'environnement dans un contexte transfrontière, signée à Espoo le 25 février 1991, sur le territoire duquel le projet est susceptible d'avoir des incidences notables	Sans objet
8) s'il y a lieu, les coordonnées de chaque maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable des différents éléments du ou des projets, plans ou programmes soumis à enquête	Sans objet

2.3. Visites des lieux et réunion avec le porteur de projet

Un entretien préalable en présence de Monsieur Patrick LOBBES, Chef du Service Urbanisme, Monsieur Rachid LARRAS DGA Aménagement territorial et cadre de vie, et Monsieur Bertrand SILLAM, commissaire enquêteur, s'est tenu le 31 mai 2023, en mairie de Villeneuve-la-Garenne.

Il a contribué à présenter le projet, recueillir les informations et à préciser les règles nécessaires au bon déroulement de l'enquête. Il a permis notamment au commissaire enquêteur de se voir remettre, le dossier papier d'enquête ainsi que l'arrêté de prescription signé par le président de l'EPT.

Dans le souci de favoriser la mobilisation du public, il est proposé de mettre à disposition le dossier dans trois sites distincts, la Mairie de Villeneuve-la-Garenne, le Centre Technique Municipal (CTM), le siège de l'EPT à Gennevilliers. Les permanences seront assurées alternativement en Mairie et au CTM.

Le commissaire rappelle les règles à respecter en termes de délais pour la publicité légale (art L123-10 du code de l'environnement), il souligne dans le cas de l'existence de plusieurs sites d'enquête de la nécessité de lui remettre la totalité des registres en fin d'enquête.

Art R123-18 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur et clos par lui.

Le délai de 30 jours pour la remise du rapport ne court qu'après clôture du dernier registre d'enquête.

Pour ne pas perdre de temps les services de la Mairie s'engagent à fournir ces registres le soir de la dernière permanence.

Trois registres sont ensuite remis au commissaire enquêteur afin qu'il en assure la cotation et le paraphe des pages.

Monsieur LARRAS a ensuite confirmé la présentation en expliquant que la ville souhaite, d'une manière générale, réduire de façon pondérée les droits à construire sur le secteur Gallieni Nord mais favoriser le développement de logements sur le secteur de la Bongarde, afin de gommer la césure engendrée par l'autoroute A86.

Le projet de modification du PLU de Villeneuve-la-Garenne est destiné à encourager la mutation du secteur de Bongarde situé sur une ancienne friche industrielle, vers un quartier résidentiel et tertiaire en créant une zone UE au Sud du Qwartz.

L'objectif sera de financer les constructions de plus de 600 nouveaux logements et des commerces pour répondre à la demande de densification. La création de cette zone favorisera une opération de renouvellement urbain tendant vers une mixité fonctionnelle maîtrisée. Une coulée verte sera créée au milieu de cet ensemble débouchant sur une « colline » à partir de laquelle est envisagée la construction d'une passerelle vers les bords de Seine et l'île Saint Denis.

Monsieur LARRAS a fait part de l'intérêt de la commune pour ce projet et principalement le souhait de signaler l'entrée de ville actuellement peu marquée...Il a aussi souligné la volonté de s'insérer dans le calendrier de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine en général, et dans celui de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en cours en particulier. Ainsi, la procédure de Modification n°2 du PLU communal, sous compétence EPT, devra être présentée au Conseil de Territoire fin septembre 2023.

Il a en outre précisé qu'à cette modification du PLU serait substitué le PLUi dont la procédure est en cours et pour lequel la concertation sur les orientations du PADD est pratiquement terminée.

Monsieur LARRAS, a indiqué que près de 3 mois après l'envoi du dossier, l'avis de la MRAe sur le projet n'avait toujours pas été reçu. Il restera relativement peu de temps pour produire le mémoire en réponse.

A l'issue de cet entretien le commissaire a pris possession du dossier afin d'étudier son contenu.

2.4. Mesures de publicité

Un avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique et précisant les conditions de son déroulement a été affiché dans leur commune, et au siège de l'EPT, aux lieux habituels d'affichage public, plus de quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et l'est resté pendant toute sa durée.

L'avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique a été inséré dans deux journaux locaux ou régionaux, quinze jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête publique, en vue de l'information du public.

Les publications de cet avis ont été effectuées comme suit :

1ère publication

le samedi 3 juin 2023 dans le journal Le Parisien
le lundi 5 juin 2023 dans le journal Les Echos

2ème publication

le mardi 20 juin 2023 dans le journal Le Parisien 92
le mardi 20 juin 2023 dans le journal Les Echos

Un avis a, en outre, été publié sur les sites de la Ville et celui de l'EPT, ainsi qu'un encart dans le journal « Villeneuve Mag », page 28, renvoyant sur les sites de la ville et de l'EPT

2.5. Dématérialisation du registre

Il est précisé que la plateforme dématérialisée sera portée par le prestataire PUBLILEGAL qui fournira les affiches et engagera les publications dans les journaux

Il conviendra de s'assurer du respect de l'anonymat lorsqu'il est demandé.

Il est confirmé que dossier dématérialisé pourra être consulté et téléchargé sur le site de la commune et sur celui de l'EPT.

Le commissaire enquêteur rappelle, en accord avec les services, que les avis dématérialisés doivent être insérés au jour le jour dans le dossier papier.

Il est confirmé que les observations déposées par courrier électronique ou sur le registre papier, seront transmises au commissaire enquêteur, par mail, au jour le jour, s'il y a lieu.

2.6. Visite du site

Monsieur LOBBES a ensuite procédé à une visite commentée des quartiers concernés sur la commune qui a permis notamment de reconnaître les différents sites ou seront entreposés le dossier et les registres.

Le commissaire enquêteur s'est rendu indépendamment à plusieurs reprises sur le site et principalement quartier de la Bongarde où il a pu interroger des responsables des commerces et des usagers du centre commercial. Il a notamment pu recueillir des informations sur le fonctionnement du parc de stationnement.

2.7. Réunion avec Monsieur le Maire

Le vendredi 23 juin 2023 Monsieur le Maire a reçu le commissaire enquêteur en présence de Monsieur LARRAS et de Monsieur LOBBES.

Au cours de cet entretien, Monsieur le Maire a présenté sa ville, son histoire, ses qualités, ses insuffisances, ses problèmes, en exprimant sa volonté de la mettre en valeur.

Cet exposé a naturellement débouché sur la présentation des projets en cours, puis de ce qui a motivé cette modification du PLU.

Au cours de cet échange, un ensemble de questions réponses a permis de préciser certains éléments essentiels contribuant à la bonne compréhension du dossier.

3. Déroulement de l'enquête

3.1. Permanences réalisées

Les permanences prescrites par l'arrêté d'organisation de l'enquête, ont été organisées comme prévu, aux dates suivantes au cours desquelles le commissaire enquêteur n'a eu à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu bénéficier d'un très bon accueil de la part des représentants de la commune sur les 2 sites concernés.

Permanences en présentiel

- Lundi 19 juin 2023 de 8 h 30 à 12 h 00 en Mairie de Villeneuve-la-Garenne

À cette date d'ouverture, le commissaire enquêteur a été accueilli dans un bureau destiné au Comité des Œuvres Sociales de la commune, d'une surface suffisante pour recevoir 2 personnes.

Le registre et le dossier étaient disponibles à l'accueil

Personne ne s'est présenté ce jour

- Mercredi 28 juin de 14h00 à 17h00 au centre technique municipal (CTM)

Cette permanence s'est déroulée dans un bureau accessible situé au 2^{ème} étage.

Aucune personne ne s'est présentée.

- jeudi 6 juillet de 9h00 à 12h00 en Mairie de Villeneuve-la-Garenne

Cette permanence s'est déroulée dans un bureau accessible situé au rez-de-chaussée.

Aucune personne ne s'est présentée.

- Mercredi 12 juillet de 14h00 à 17h00 au centre technique municipal (CTM)

Cette permanence s'est déroulée dans une grande salle de réunion.

Aucune personne ne s'est présentée.

- vendredi 21 juillet de 14h00 à 17h00 en Mairie de Villeneuve-la-Garenne

Cette permanence s'est déroulée dans un bureau accessible situé au rez-de-chaussée.

1 personne a été reçue qui a remis, sous version papier, le courrier transmis sur le registre dématérialisé.

3.2. Clôture de l'enquête

A la clôture de l'enquête, le vendredi 21 juillet 2023, le commissaire enquêteur a collecté les registres papier de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne, du CTM et de l'EPT, en a assuré la clôture et les a signés conformément à l'article R123-18 du code de l'environnement. Il était convenu que les registres des 2 derniers sites parviennent au commissaire enquêteur en Mairie le soir même.

La remise du procès-verbal, en accord avec les services, a été prévue le Mercredi 2 Août 2023

4. Synthèse des observations formulées durant l'enquête

4.1. Examen des avis

4.1.1. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées

L'Établissement Public Territorial BOUCLE NORD de SEINE a sollicité, une première fois le 21 janvier 2022 et une seconde fois suite à l'évaluation environnementale le 27 février 2023 l'avis des organismes suivants :

- Préfecture des Hauts de Seine DRIEA/UT92/SADD/PUP
- Conseil Départemental des Hauts-de-Seine
- Conseil Régional d'Ile de France (SAINT OUEN)
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat des Hauts de Seine
- Chambre du Commerce et de l'Industrie des Hauts de Seine
- Chambre d'Agriculture d'Ile de France (LE CHESNAY)
- Ile de France mobilités (75)
- Régie Autonome des Transports Parisiens ESP/SDL (75)
- Société National des Chemins de Fer français D.I.R.P
- Mairie de Bois-Colombes
- Mairie d'Asnières-sur-Seine
- Mairie de Villeneuve-la-Garenne
- Mairie de Colombes
- Mairie d'Argenteuil
- Mairie de Clichy-la-Garenne
- Mairie de Gennevilliers
- Mairie de L'Ile-Saint-Denis
- Mairie de Saint-Ouen
- Métropole du Grand Paris (75)
- Etablissement Public Territorial de Paris Ouest la Défense (92)
- Etablissement Public Territorial Plaine Commune (93)
- Communauté d'Agglomération Val Parisis (95)
- Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (95)
- Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucle de Seine (78)
- MRAe/DRIEAT SDDTE/Evaluation environnementale des Projets (VINCENNES)
- Réseau de Transport d'Electricité/Pôle Services en Concertation/TENP-GIMR (PUTEAUX)
- Voies Navigables de France (75)
- Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Hauts-de-Seine
- Lyonnaise des Eaux LE PECQ (78)

L'EPT a reçu 3 avis en retour de la première consultation et 2 avis en retour de la 2^e (dont celui de la CCI venant confirmer son premier avis)

4.1.1.1. Chambre du Commerce et de l'Industrie des Hauts de Seine

Par courrier en date du 1er mars 2022, et du 23 mars 2023, la Chambre du Commerce et de l'Industrie des Hauts de Seine a émis un avis favorable au projet de modification du PLU, car « il s'inscrit dans une dynamique de développement territorial et économique de la ville et qu'il vise à repenser la zone d'entrée de ville et les liaisons entre ses différents secteurs »

4.1.1.2. Etablissement Public Territorial de Paris Ouest la Défense

Par courriel en date du 7 février 2022, l'Etablissement Public Territorial de Paris Ouest la Défense a indiqué ne pas avoir d'observation à formuler sur le projet.

4.1.1.3. SUEZ- Lyonnaise des Eaux LE PECQ

Par courrier en date du 4 avril 2022, SUEZ Eau France SAS a précisé ne pas avoir de remarque particulière à formuler sur le projet, mentionnant être en discussion avec les services de Villeneuve-la-Garenne à propos du secteur Bongarde qui les concerne essentiellement.

4.1.1.4. Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

Par courrier en date du 29 juin 2023, Le Département des Hauts-de-Seine apporte les précisions suivantes sur différents points :

Concernant les emplacements réservés

Le maintien de l'ER n°12 au PLU n'est plus nécessaire, le Département ayant acquis les parcelles O75, O76, O77 et les ayant aménagées au profit de la RD7, il y a plusieurs années. Il est ajouté, que ces aménagements participant à des fonctionnalités indispensables de la RD7, il ne peut être envisagé leur cession foncière au profit de l'opération immobilière projetée.

Concernant la construction de grande hauteur à destination d'un hôtel

Il convient dans le l'hypothèse de la construction d'un hôtel, de modifier les dispositions de l'article UG12, relatives aux obligations imposées au constructeur en termes de réalisation d'aires de stationnement pour les constructions à destination de logements hôteliers. Il conviendrait de rendre obligatoire pour cette destination, la création d'une zone d'accueil pour, au moins, un car de tourisme dans l'emprise du projet.

Concernant les objectifs de baignade en Seine

Les sites concernés par les JO 2024, potentiellement de baignade, font l'objet d'un suivi qualité par le Département de la Seine saint Denis. Ils sont situés à proximité des zones impactées par la modification du PLU (densification du secteur de la Bongarde).

Il conviendra de veiller à ce que les aménagements futurs ne contribuent pas à dégrader la qualité bactériologique des eaux de Seine au droit de ces derniers.

4.1.2. Avis et recommandations de la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Île-de-France (MRAe) sur le projet

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Villeneuve-la-Garenne est soumis, à l'occasion de sa modification N° 2, à un examen au cas par cas en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme. Il a été soumis à évaluation environnementale par décision de la MRAe n°DKIF-2022-031 du 23 mars 2022.

Cette saisine étant conforme à l'article R.104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à l'Autorité environnementale le 1er mars 2023.

Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devait être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 14 mars 2023. Sa réponse du 12 avril 2023 est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale a rendu son avis sur le projet de plan local d'urbanisme de Villeneuve-la-Garenne à l'occasion de sa modification N° 2, le 1er juin 2023.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- l'exposition aux risques sanitaires ;
- la prise en compte du risque inondation ;
- le paysage et le cadre de vie ;
- le changement climatique.

Les recommandations de la MRAe sont les suivantes :

- **(1) Compléter l'état initial de l'environnement sur les thématiques de la santé et des mobilités**

Dans son mémoire en réponse, porté par l'EPT, des compléments ont été présentés concernant la pollution atmosphérique, prenant référence sur site « Airparif.asso.fr », et concernant la pollution sonore, prenant référence sur site « Carto.bruitparif.fr ».

La qualité de l'air sur la commune est considérée comme dégradée, les dépassements des seuils concernant l'O3 et les PM10. La concentration de PM2,5 est 1.4 fois supérieure à la valeur guide annuelle de l'OMS

Au niveau des mobilités, l'EPT a listé les moyens de transport présents sur son territoire et leur connexion avec les réseaux de proximité. Un plan de réseau des pistes cyclables à été joint à la réponse avec la description des axes principaux.

- **(2) Proposer des valeurs cibles aux indicateurs environnementaux et sanitaires du projet de PLU, en se référant notamment aux objectifs de l'OMS pour le bruit et la qualité de l'air**

L'EPT a présenté un tableau en langue anglaise concernant la qualité de l'air seulement considérant qu'il ne s'agit que de la modification du PLU et non du projet immobilier proprement dit.

Remarque du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur note toutefois que le quartier Bongarde est destiné à être urbanisé et densifié et qu'à ce titre les indicateurs cibles en termes de bruit pourraient être proposés.

Les références au bruit ne sont pas abordées. Les tableaux présentés gagneraient à l'être en langue française comme l'exemple ci-dessous :

**Des seuils de référence plus exigeants
pour réduire les effets de la pollution de l'air ambiant sur la santé**

Les nouvelles lignes directrices de l'OMS proposent des seuils de référence¹ ainsi que des objectifs intermédiaires² pour les particules (PM_{2,5} et PM₁₀), le dioxyde d'azote (NO₂), l'ozone (O₃), le dioxyde de soufre (SO₂) et le monoxyde de carbone (CO). Elles donnent également des informations qualitatives sur les bonnes pratiques³ pour la gestion de certains types de particules pour lesquels on ne dispose pas d'assez de données quantitatives pour établir des seuils de référence.

Seuils de référence OMS recommandés en 2021 par rapport à ceux figurant dans les lignes directrices sur la qualité de l'air de 2005

Polluant	Durée retenue pour le calcul des moyennes	Seuils de référence OMS 2005 (ref)	Seuils de référence OMS 2021 (ref)
		Concentrations	Concentrations
PM _{2.5} (µg/m ³)	Année	10	5
	24 heures ^a	25	15
PM ₁₀ (µg/m ³)	Année	20	15
	24 heures ^a	50	45
NO ₂ (µg/m ³)	Année	40	10
	24 heures ^a	--	25
O ₃ (µg/m ³)	Pic saisonnier ^b	--	60
	8 heures ^a	100	100
SO ₂ (µg/m ³)	24 heures ^a	20	40
CO (mg/m ³)	24 heures ^a	--	4

Sources :

WHO 2006, Air quality guidelines: Global update 2005

WHO 2021 Air quality guidelines: Global update 2021.

Informations :

µg = microgramme

^a 99^{ème} percentile (3 à 4 jours de dépassement par an).

^b Moyenne de la concentration moyenne journalière maximale d'O₃ sur 8 heures au cours des six mois consécutifs où la concentration moyenne d'O₃ a été la plus élevée.

Remarque : l'exposition annuelle et l'exposition pendant un pic saisonnier sont des expositions à long terme, tandis que l'exposition pendant 24 heures et 8 heures sont des expositions à court terme.

- (3) Compléter l'analyse de l'articulation du projet de PLU avec les documents de rang supérieur par des enseignements tirés des avis relatifs au projet de SCoT de la

MGP, notamment en ce qui concerne les points noirs environnementaux et les enjeux de santé publique, et d'en tenir compte dans son projet de modification du PLU

L'EPT indique que le volet articulation sera complété avec les documents de rang supérieur en citant des exemples sur le SCoT MGP la qualité de l'air, et le bruit.

- **(4) Analyser la compatibilité du projet de PLU avec le PCAET du territoire Boucle Nord de Seine en indiquant comment la collectivité y décline les actions prévues, notamment en matière d'adaptation au changement climatique**

L'EPT précise que la compatibilité du PLU avec le PCAET Boucle Nord de Seine sera complétée en détaillant comment seront citées et analysées des actions ciblées sur les thématiques propres aux vulnérabilités du territoire par rapport au changement climatique.

- **(5) Justifier la compatibilité du projet de PLU avec le PPRI et le PGRI au regard de l'exposition de populations supplémentaires au risque d'inondation et de l'objectif de résilience du secteur Bongarde**

L'EPT répond que la compatibilité du PLU avec le PPRI et le PGRI sera justifiée dans l'évaluation environnementale et détaille les risques et les contraintes associées à la classification en zone « C », dans laquelle est concerné, à l'appui d'illustrations, le secteur Bongarde.

L'EPT rappelle toutefois, que la quasi globalité de la commune est concernée par le risque inondation

- **(6) Démontrer, sur la base d'un examen de plusieurs solutions de substitution raisonnables, que l'implantation de populations supplémentaires dans un secteur exposé à des risques d'inondation et à des pollutions importantes, (quartier Bongarde) et peu doté de services, d'équipements et d'espaces publics, est justifiée par le moindre impact sur l'environnement et la santé humaine, en inscrivant ces choix dans les hypothèses de trajectoire démographique et des besoins associés à l'échelle communale.**

L'EPT s'engage à ce qu'une partie sur les solutions de substitutions soit mise à réflexion, soit ajoutée et fasse l'objet d'une analyse dans l'évaluation environnementale.

- **(7) Proposer, dès le stade du présent projet de PLU, des mesures d'évitement voire de réduction de l'exposition des futures populations (notamment public sensible) aux pollutions des sols destinés à changer d'usage**

L'EPT intégrera des mesures de réduction de l'exposition des futures populations aux pollutions des sols dans l'évaluation environnementale. A titre d'exemple, une dépollution progressive, une surveillance continue, une utilisation de matériaux de construction adaptée.

- **(8) Proposer, dans le cadre d'une stratégie globale et ambitieuse de report modal, des dispositions prévoyant des aménagements efficaces et sécurisés en faveur des modes alternatifs de déplacement, notamment en matière de connexions cyclables et piétonnes, en détaillant leur articulation avec la présence d'un quartier de gare (Grésillons) à proximité ;
Revoir en conséquence les règles de stationnement automobile et vélo du secteur Bongarde afin de favoriser les modes alternatifs à la voiture, au regard notamment de la desserte actuelle et future en transports en commun du site ;**

L'EPT prévoit d'intégrer dans le PLU des dispositions complémentaires, en concertation avec la ville, et ramener ainsi la règle de stationnement à une place par logement et quelques places pour les activités. Ces mesures contribueront à favoriser la plantation en pleine terre.

- **(9) Compléter l'état initial de l'environnement par une présentation des niveaux de bruit existants au sein du secteur Bongarde.**

L'EPT complète l'état initial par des données récoltées sur Bruitparif avec un tableau comparatif OMS / directive européenne. On peut constater que les niveaux de bruit sont au-dessus des valeurs recommandées par l'OMS, mais en-dessous des valeurs limites fixées par la France en application de la directive européenne

- **(10) Évaluer quantitativement les impacts sonores liés à la densification du secteur de la Bongarde, en prenant en compte les déplacements générés par le projet immobilier permis par le projet de PLU, ainsi que ceux liés à la proximité de la zone commerciale du Quartz ;
Comparer les valeurs de pollutions sonores ainsi évaluées à celles publiées par l'OMS pour considérer la nocivité du bruit sur la santé et de proposer des mesures d'évitement et de réduction en conséquence, en justifiant de leur efficacité**

L'EPT répond que le projet n'étant pas définitivement arrêté, il n'est pas possible pour l'instant d'effectuer cette évaluation. Lorsque que les valeurs de pollutions sonores auront été publiées par l'étude, elles pourront être comparées aux valeurs publiées par l'OMS. Des mesures d'évitement et de réduction adaptées pourront ainsi être proposées.

- **(11) Fournir un état initial de l'environnement de la qualité de l'air notamment au niveau des secteurs objets de la modification no 2 du PLU de Villeneuve-la-Garenne**

L'état initial sera complété avec les données récoltées sur Airparif, (Cf : réponse à la première recommandation)

- **(12) Évaluer quantitativement les pollutions atmosphériques générées par la densification permise par le projet de PLU en prenant pour références les valeurs guides de l'OMS et de proposer en conséquence des mesures d'évitement et de réduction appropriées en justifiant de leur efficacité**

La réponse de l'EPT s'appuie sur l'ajout au PLU de dispositions favorisant le développement des modes de transport alternatifs, pour une meilleure prise en compte des enjeux liés au bruit et à la pollution. Pour ce qui résulte de l'impact de la densification et de son évaluation, l'EPT rappelle qu'au stade du projet, les études ne sont pas encore engagées et qu'il n'est pas possible de présenter les chiffres.

Parmi les mesures ERC, plusieurs exemples de mesures sont proposés :

- Encourager les transports en commun
- Promouvoir les modes de transport doux
- Réduire la dépendance à la voiture
- Limiter l'usage des véhicules polluants
- Développer les espaces verts
- Encourager l'efficacité énergétique des bâtiments
- Sensibiliser et éduquer
- Surveiller la qualité de l'air

- **(13) Proposer des mesures de réduction du risque de ruissellement au sein du secteur Bongarde en assurant leur traduction réglementaire au sein du projet de**

PLU afin notamment de garantir l'efficacité de leur mise en œuvre

L'EPT étudiera et proposera les mesures ERC suivantes :

- *Mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales efficace, destiné à ralentir le ruissellement et à favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.*
- *Intégration de techniques d'aménagement paysager favorisant l'infiltration et la rétention des eaux pluviales*
- *Limitation de l'imperméabilisation des sols*
- *Sensibilisation et éducation*
- *Suivi et surveillance*
- *Collaboration avec les acteurs concernés*

- **(14) Démontrer comment le projet de PLU, en ce qui concerne l'évolution du quartier Bongarde prévue, respecte le règlement de la zone C du PPRI applicable ;
Inscrire dans les parties réglementaires du projet de PLU des mesures permettant d'assurer la résilience du secteur de la Bongarde en cas de crue en justifiant que le projet proposé correspond bien à la solution permettant d'exposer le moins possible les futures populations au risque inondation ;**

L'EPT propose de créer une OAP sur ce thème et ce secteur pour justifier au mieux ce projet sur le secteur Bongarde.

Afin de permettre une moindre exposition de la population au risque inondation, il est proposé un ensemble de mesures qui seront inscrites dans les parties règlementaires du projet de PLU :

- *Identifier les zones à risque d'inondation et délimiter des zones d'expansion des crues (ZEC) où les constructions sont limitées ou interdites.*
- *Fixer une hauteur minimale de construction pour les nouveaux bâtiments dans les zones inondables afin de réduire les risques d'inondation et de minimiser les dommages aux biens et aux personnes.*
- *Restrictions d'utilisation du sol : d'après les projets évoqués, il n'y aura pas d'installations particulièrement sensibles aux inondations dans le secteur*
- *S'assurer que les voies d'accès et les voies d'évacuation des zones inondables sont bien planifiées et résistantes aux crues, en tenant compte des niveaux d'inondation probables. Prévoir également des mesures d'information et d'évacuation des résidents en cas de crue imminente.*
- *Intégrer des dispositifs de gestion des eaux pluviales dans les nouveaux projets de construction (vu dans la recommandation 13)*
- *Réglementation de l'imperméabilisation des sols (vu dans la recommandation 13)*
- *Signalisation et alerte*

- **(15) Démontrer comment le projet de PLU a été conçu pour s'adapter aux différentes unités paysagères (paysage des bords de Seine notamment) et de proposer des mesures d'évitement et de réduction en conséquence**

L'EPT fait état de plusieurs mesures ERC permettant de s'adapter aux différentes unités paysagères :

- *Analyse paysagère approfondie*
- *Définition de prescriptions architecturales pour chaque unité paysagère*
- . *Dans le projet de PLU il est mentionné que les projets feront l'objet d'une analyse architecturale.*
- *Gradation des hauteurs de bâtiments : Prévoir une gradation progressive des hauteurs des bâtiments le long des bords de Seine, en adéquation avec les caractéristiques paysagères de chaque secteur*
- *Identification et valorisation des vues et perspectives*

- Encourager l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le contexte des unités paysagères existantes, en favorisant l'utilisation de matériaux durables, de couleurs et de formes en harmonie avec le paysage local, et en prévoyant des dispositifs de végétalisation (toitures végétalisées, murs végétaux) pour atténuer l'impact visuel.

- Mettre en place un suivi régulier de l'application des mesures paysagères du PLU et l'évaluer

- **(16) Inscrire le projet de PLU, en particulier pour le secteur de la Bongarde, dans une trajectoire de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre conforme aux objectifs nationaux et internationaux en la matière, et d'y décliner une stratégie ambitieuse d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, notamment par des mesures en faveur du développement des énergies renouvelables, d'une architecture bioclimatique et de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbains, conformément notamment à l'objectif d'amélioration du cadre de vie des habitants du secteur affiché par le PADD.**

En réponse à la MRAe, l'EPT propose d'intégrer dans le projet de PLU des mesures réglementaires encadrant les règles de végétalisation des futurs projets.

Quelques exemples sont présentés en termes de stratégie d'atténuation et adaptation au changement climatique :

Promotion des énergies renouvelables :

- Identifier les zones propices à l'installation d'énergies renouvelables (solaire, éolien, biomasse, géothermie) et les réserver à ces usages.

- Faciliter les procédures administratives et réglementaires pour l'implantation de projets d'énergies renouvelables, en mettant en place des incitations fiscales ou des avantages réglementaires.

Intégration de l'architecture bioclimatique :

- Encourager les constructions à haute performance énergétique, en promouvant des normes de construction respectueuses de l'environnement (isolations renforcées, matériaux durables, systèmes de ventilation efficaces, etc.).

- Favoriser l'implantation de bâtiments bioclimatiques, qui exploitent les ressources naturelles (lumière solaire, ventilation naturelle) pour réduire la consommation d'énergie.

- Encourager la végétalisation des bâtiments (toitures végétalisées, murs végétaux) pour améliorer l'isolation thermique, réduire les îlots de chaleur et favoriser la biodiversité urbaine.

Réduction des îlots de chaleur urbains :

- Intégrer, en fonction du projet, des mesures de végétalisation urbaine, en favorisant la plantation d'arbres et la création d'espaces verts pour fournir de l'ombre, rafraîchir l'air et réduire les températures locales dans la mesure du possible.

- Promouvoir des revêtements de sol perméables et réfléchissants (pavés perméables, peintures réfléchissantes) pour limiter l'absorption de chaleur et favoriser l'infiltration des eaux de pluie.

- Encourager l'utilisation de matériaux à faible albédo (capacité de réflexion de la lumière solaire) pour les toitures et les façades, afin de réduire l'absorption de chaleur.

Planification de l'adaptation au changement climatique :

- Intégrer une évaluation des risques climatiques dans la planification urbaine, en tenant compte des projections climatiques (augmentation des températures, événements météorologiques extrêmes) pour concevoir des infrastructures résilientes.

- Prévoir des espaces de rétention des eaux pluviales pour faire face aux épisodes de précipitations intenses et réduire les risques d'inondations.

Sensibilisation et participation publique :

- Organiser des campagnes

4.2. Comptabilité de l'enquête :

Nombre d'observations et de courriers portés aux registres : 5 ;

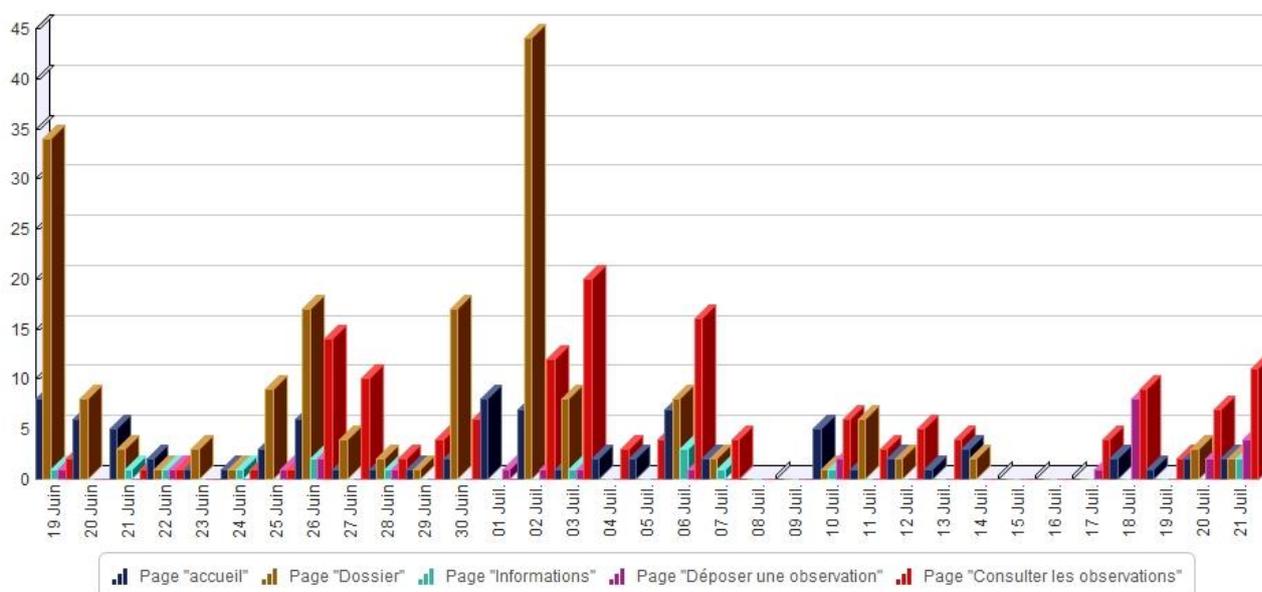
Dont :

- Au registre papier de la mairie de la Mairie : 0 ;
- Au registre papier de la mairie du CTM : 0 ;
- Au registre papier de l'EPT : 0 ;
- Au registre dématérialisé : 4 ;
- Nombre de courriers reçus par l'EPT : 1 ;

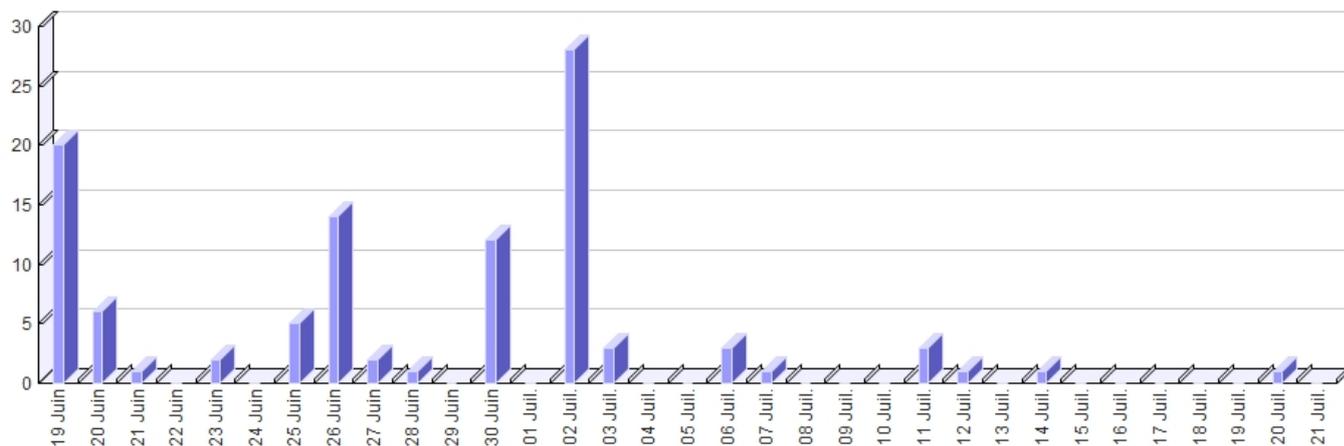
Le commissaire enquêteur regrette l'absence de mobilisation du public malgré des mesures de publicité et une durée d'enquête dépassant le minimum requis.

Toutefois, après analyse, le site Publilégal fait apparaître près de 450 consultations de pages et une centaine de téléchargements de pièces du dossier, ce qui prouve qu'une partie du public a manifesté un certain intérêt pour le projet, sans juger utile de déposer une observation.

Répartition de la consultation par pages et par dates sur la durée de l'enquête



Répartition de la consultation des dossiers sur la durée de l'enquête



Nombre total de téléchargements des pièces du dossier : 107

4.3. Observations du Public et mémoire en réponse

1 courrier et 4 observations ont été formulés au cours de l'enquête et compte tenu de leur nombre réduit, elles seront intégralement reportées sur ce document.

Observation N° 1 : Monsieur D. OUSSAIDENE résidant Villeneuve-la-Garenne - Favorable

La nécessité de construire des logements à cet endroit devient incontournable pour redensifier le sud de la ville et ainsi étaler la ville sur cette partie longtemps divisée par l'A86 sans identification des limites communales.

L'édification permettra de développer une offre de logements proche d'infrastructures routières et de mobilités urbaines de demain.

La proximité avec le futur village olympique en limite de fleuve sera un plus pour augmenter l'attractivité de notre ville.

Sincèrement cette modification est nécessaire et va le bon sens du développement de notre Villeneuve la Garenne.

Observation N° 2 : ANONYME résidant à Villeneuve-la-Garenne – Favorable

Je trouve que la modification du PLU va permettre à notre ville de prendre un nouvel élan et surtout de modifier la vision de notre quotidien !

J'espère que notre ville deviendra une ville qui bouge, une ville qui change !

Pleine réussite dans ce projet de modification et merci à monsieur Pelain et ses services de la ville.

Observation N° 3 : Monsieur A. BENTAJ résidant à Villeneuve-la-Garenne – Défavorable

La modification du plan local d'urbanisme m'interroge à plusieurs titres :

- Y a-t-il une urgence à modifier le PLU sachant que le PLUi est en cours d'élaboration et que le débat sur le PADD s'est tenu récemment en conseil municipal. Autrement dit quelle urgence y a-t-il à apporter les modifications alors qu'une démarche structurée à l'échelle de l'EPT est en cours ?

- Les modifications du PLU portent sur deux Zones : Galliéni Nord et la Bongarde. Pourquoi ces 2 zones et uniquement ces deux zones alors que toute Villeneuve-la-Garenne peut être concernée par l'augmentation ou la diminution de la hauteur de construction ?

- Pourquoi avoir mis la zone de Galliéni Nord en zone de veille foncière et ensuite en DUP et maintenant dans la cadre de la modification du PLU en moins de 1 an ? Et puisqu'elle est en

DUP, la ville a la maîtrise foncière. Quel intérêt a le Maire de s'acharner sur cette zone ? Est-ce un détournement de pouvoir pour nuire à des élus de l'opposition qui sont propriétaires dans cette zone ?

- Quel est le sens derrière l'augmentation de la hauteur des constructions au niveau du Quartz?

Cette zone était destinée à du commerce avant qu'un accord ne vienne modifier la destination de ce foncier en autorisant la construction de logements, mais en limitant la hauteur à 42 m. Pourquoi le maire modifie la hauteur en la portant à 64 m ? S'agit-il d'une compensation par rapport à l'échec du projet de Jean Moulin ?

Observation N° 4 : Monsieur Alain BORTOLAMEOLI, Ancien maire de Villeneuve-la-Garenne – Défavorable

Pour la deuxième année consécutive, la mairie initie une enquête publique pendant la période des vacances estivales.

L'an passé, il s'agissait de l'enquête concernant la DUP Centre-Ville. Cette année, il s'agit de la modification N°2 du PLU.

Cette modification porte sur deux points essentiels : Gallieni Nord ainsi que le quartier Bongarde.

Tout d'abord, la procédure utilisée renvoie à une notion d'urgence qui interpelle, notamment concernant le quartier Gallieni Nord.

En effet, ce secteur avait déjà fait l'objet d'une modification au titre de la déclaration d'utilité publique : on peut s'interroger sur l'intérêt d'une modification maintenant au titre du PLU. D'autant plus que l'inscription du secteur Gallieni nord à la fois en DUP et dans la modification du PLU n'apparaît répondre à aucun besoin impératif de densification du Centre-Ville.

Pour rappel, ce secteur avait été identifié pour accueillir un groupe scolaire afin de répondre à l'accroissement de la population scolaire consécutif aux nouvelles constructions programmées. Cet équipement fera d'autant plus défaut que les groupes scolaires sont déjà saturés et que le projet de reconstruction du groupe scolaire Jean Moulin est reporté sine die.

Concernant la modification du PLU envisagée sur le secteur de la Bongarde, sur le lot A1 côté Est :

Il est prévu de porter la hauteur maximum des bâtiments de 42 m à 64 m pour permettre la construction de 620 logements tout en laissant la hauteur de 42 m sur la partie ouest, mitoyenne au Bd Gallieni.

Pour rappel, la hauteur de 42 m, sur la partie Est, avait été négociée avec le promoteur, propriétaire du terrain, pour permettre l'extension du centre commercial Quartz et la réalisation de locaux commerciaux et de loisirs.

Une éventuelle relocalisation du cinéma Mégarama avait été envisagée, et prévoyait la construction de logements sur la partie ouest.

Construire un édifice de cette ampleur pour y loger des habitants à cet endroit paraît pour le moins incongru. En effet, la proximité avec la RD 7, voie à grande circulation qui totalise un trafic moyen journalier de plus 24 000 véhicules (source CERMA 2019) et la proximité de la A86, génèrent de graves nuisances sonores et pollutions diverses.

Le cadre de vie des futurs habitants implantés entre l'arrière du centre commercial, les axes routiers et les friches industrielles du côté Gennevilliers ne sont pas de nature à favoriser l'attractivité du projet.

En parallèle, il est plus que regrettable de voir qu'il ne figure aucun équipement public comme une école, voire des équipements sportifs, des espaces verts... au regard de la saturation des équipements actuels sur la Ville et l'isolement de ce quartier.

Aujourd'hui déjà, les habitants de la Bongarde emmènent leurs enfants à l'école Jules Verne, située à 1 km, et pour certains même dans les quartiers Nord de la Ville. Précisons également que la Ville est reconnue en éducation prioritaire par l'éducation nationale (REP), ce qui limite le nombre d'enfants par classe. Les bâtiments scolaires actuels n'ont déjà pas permis les dédoublements de façon adéquate, les écoles de la ville étant déjà saturées. Où iront les enfants lorsque les projets de la Bongarde et la tour de 64 mètres et ses 620 logements seront occupés.

Dans le cadre du concours « Inventons la Métropole » initié par la MGP, Métropole du Grand Paris, le projet retenu prévoyait, outre la construction de logements, une ferme urbaine hydroponique ainsi qu'une passerelle enjambant la A86 pour permettre une liaison avec les quartiers attenants et ainsi diminuer le sentiment d'isolement ressenti par les habitants. Ce sentiment d'isolement est déjà vécu de l'autre côté, au nord de la Ville, par les habitants du quartier La Redoute. Les modifications du PLU permettent-elles l'implantation de ces équipements ?

Par ailleurs, il est noté une éventuelle construction d'hôtel sur les lots A1 ou A4, propriétés du promoteur : cette hypothèse récurrente depuis des années n'a jamais été approfondie.

Enfin, nous pouvons nous étonner que, pour des modifications aussi importantes, qui impactent fortement la ville, pratiquement aucune information détaillée n'a été faite aux habitants pour présenter l'impact de ces nouvelles dispositions sur l'aménagement de la ville.

Une réunion publique pour présenter la modification N°2 du PLU a certes été organisée, sans grande publicité, elle n'a ainsi réuni qu'une vingtaine de participants. Aucune question en lien avec ce sujet, extrêmement technique et difficile à visualiser pour des non-avertis, n'a été posée.

Par ailleurs, le projet reste flou sur les capacités de transport en commun supplémentaires à mettre en œuvre pour pallier l'arrivée des nouveaux habitants sachant que, dans la situation actuelle, les lignes de bus sont déjà saturées aux heures de pointe.

Une communication claire, transparente, à la portée de tout un chacun aurait permis un réel débat et échange autour de ce projet d'envergure.

La question de l'amélioration de l'accueil de nouveaux habitants ainsi que celle de nouveaux équipements susceptibles de bénéficier également à la population actuelle restent en suspens, alors même que la densité de population dans un secteur en pleine mutation s'aggrave.

On peut également s'étonner de la précipitation de cette modification du PLU alors qu'aucune étude d'impact sérieuse n'a été diligentée pour connaître la future morphologie de ce quartier industriel en pleine mutation, alors que le programme de construction en cours sur la ville est déjà conséquent.

Enfin, il convient de vérifier ce qui peut se passer dans ce secteur du côté de Gennevilliers, en face rue de la Bongarde, où un projet de Jean Nouvel prévoit de construire 45 000 m² de bureaux, 1500 logements et 2300 m² de commerce. Tous ces éléments vont contribuer à surdensifier le quartier où les équipements publics font défauts, et générer des flux de trafic en tous genres incompatibles avec les voiries existantes.

Courrier N° 1: Monsieur le Maire de Villeneuve-la-Garenne – Proposition complémentaire à la 2^e modification du PLU

Objet : Procédure de Modification N°2 - Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-la-Garenne — demande de référencement

Monsieur le commissaire enquêteur,

Je viens vers vous dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours concernant la procédure de Modification 1102 du Plan Local d'Urbanisme communal.

Cette enquête publique, destinée à permettre à tout un chacun de faire des remarques et de demander des modifications du document présenté, doit justement nous permettre de rectifier un oubli.

Il s'agit présentement du référencement au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme du bien dénommé « Ferme Gallieni ».

DEMANDE :

Ma demande porte sur le référencement comme bien d'intérêt patrimonial local au sein du Plan Local d'Urbanisme, au nom de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme, du bien dénommé « Ferme Gallieni », sis à l'angle du boulevard Gallieni et de la rue du fond de la noue.

Ce classement représente juste la régularisation de la procédure suite à un léger oubli passé.

BIEN CONCERNE :

Les parcelles constituant ces 153-155 boulevard Gallieni et 12 rue du fond de la noue, sont cadastrées L 113-272-273 au plan d'assemblage cadastral. Leur superficie totale foncière est de 1 382 m²

INTERÊT DU CLASSEMENT :

Cet ensemble immobilier, désigné sous l'appellation de « Ferme Gallieni », est l'un des derniers vestiges du patrimoine ancestral communal. Il s'agit de l'un des tous derniers témoins de l'histoire agricole et maraîchère de Villeneuve-la-Garenne.

Son histoire s'enracine profondément, puisque sur la photographie communale aérienne de 1950-1965, l'ensemble des bâtiments apparaît bien, avec à l'ouest les terres cultivées.

De même, le carrefour « en Y » est déjà signalé sur la carte dite d'Etat-major (1820-1866).



DESCRIPTION DES BIENS :

La ferme Gallieni est aujourd'hui propriété communale. Elle est composée de plusieurs bâtis. Les deux les plus remarquables et justifiant la rectification de l'oubli du classement sont deux bâtiments en brique, accolés, de volumétrie R + 1.

Ainsi, sur la rue du fond de la noue, nous avons un bel ensemble bien visible de bâtiments annexes à cette activité agricole.

Les modénatures sont intéressantes, tout comme le rythme urbain des constructions.





DOCUMENTS ALLANT ÊTRE MODIFIES :

Les documents qui seront modifiés suite à cette inscription sont les mêmes que ceux qui le sont déjà dans l'actuelle procédure.

Tout d'abord le plan de zonage référencera le bien à l'aide d'une petite étoile, à l'instar des autres biens.

Ensuite, l'annexe à caractère réglementaire du Règlement comprendra ce nouvel encart, avec cliché et court descriptif.

PRESENTATION DES DOCUMENTS APRES MODIFICATION : L'annexe réglementaire du Règlement se présentera ainsi :

62 QUAI D'ASNIERES

Le bâtiment est constitué d'un rez-de-chaussée surélevé, d'un étage et d'une toiture à la Mansart. L'entrée est accessible via un escalier extérieur et est surmontée d'une marquise. Les façades ainsi que les ornements moulurés (encadrement de baies de corniche) sont enduites et la couverture est en ardoise et en zinc.



153 BOULEVARD GALLIENI

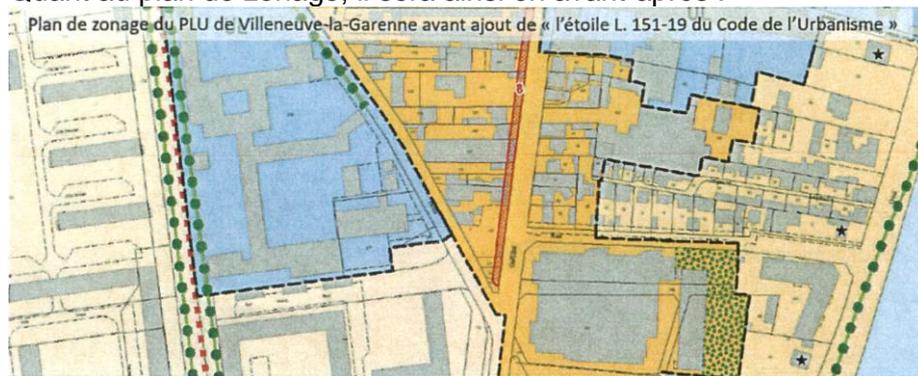
Le bien est constitué de plusieurs constructions, constituant ensemble le bien connu sous le nom de Ferme Gallieni.

A l'ouest, rue du fond de la noue, un bel ensemble hangar et entrepôt témoigne du passé agricole du secteur et de la commune.

Au centre de la parcelle, les deux bâtiments principaux en briques, de typologie R+1 témoignent également de cette histoire agricole passée.



Quant au plan de zonage, il sera ainsi en avant-après :



Plan de zonage modifié avec étoile ajoutée sur le bâti :



Questions sur les observations du Public et mémoire en réponse

CONTENU DES OBSERVATIONS	QUESTIONS
<p>Observation N° 1 : Monsieur Djamel OUSSAIDENE résidant à Villeneuve-la-Garenne (dépôt du 18 juillet 2023)– Favorable : Favorable à la redensification du sud de la ville et à son étalement dans un quartier jusque-là, isolé par l'A86 et sans identification des limites communales. Cette nouvelle offre de logements proche d'infrastructures routières et de mobilités urbaines de demain, à proximité du village olympique favorisera l'attractivité de la ville.</p>	<p>Cette analyse correspond-elle aux motivations de cette modification ?</p>
<p>Réponse de l'Établissement Public Territorial et de la commune : <i>Ce projet a vocation à reconnecter le sud de la ville au reste de la commune. De même, il permettra de réduire la césure causée par l'A86. Enfin, cette entrée de ville sera grandement améliorée, étant aujourd'hui à l'état de friche, et mise en conformité avec les grands projets voisins, notamment ceux liés au JOP. Par ailleurs, la nouvelle offre de logements, des logements en accession à la propriété intégralement, a vocation à rééquilibrer le parc d'habitats à Villeneuve-la-Garenne tout en s'insérant dans la stratégie habitat actuellement menée. En effet, la valorisation du cadre de vie et l'amélioration quotidienne de la vie et de la ville passent par le rééquilibrage dans le nombre des logements entre les logements locatifs sociaux et les logements privés en accession.</i></p>	
<p>Analyse du commissaire enquêteur : Effectivement ce secteur mérite d'être requalifié</p>	

<p>Observation N° 2 : ANONYME résidant à Villeneuve-la-Garenne (dépôt du 18 juillet 2023) – Favorable : Cette modification va permettre à notre ville de prendre un nouvel élan et surtout de modifier la vision de notre quotidien</p>	
<p>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune : <i>La Mairie de Villeneuve-la-Garenne affiche depuis plusieurs années sa volonté forte d'améliorer l'espace public et de rendre la ville la plus agréable et possible. Ce projet s'inscrit dans la dynamique en cours, qu'il s'agisse tant du volet habitat par la diversification et l'amélioration du parc de logements existants, que par la requalification de ce quartier d'entrée de ville. Enfin, le parcours résidentiel des villenogarennois sera facilité et amélioré par le rééquilibrage des logements amené par ce nouveau projet.</i></p>	
<p>Analyse du commissaire enquêteur :</p>	
<p>Observation N° 3a : Monsieur A. BENTAJ résidant à Villeneuve-la-Garenne (dépôt du 20 juillet 2023) – Défavorable Y a-t-il une urgence à modifier le PLU sachant que le PLUi est en cours d'élaboration et que le débat sur le PADD s'est tenu récemment en conseil municipal ?</p>	<p>Quelle urgence y a-t-il à apporter les modifications alors qu'une démarche structurée à l'échelle de l'EPT est en cours?</p>
<p>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune : <i>La collectivité a la volonté d'améliorer le cadre de vie, notamment par la réalisation de projets ambitieux et de qualité. C'est pourquoi, conceptuellement, il n'y a pas d'urgence. Ne confondons pas travail sans perte de temps et précipitation. La procédure de Modification n°2 dont il est présentement question a été engagée par un arrêté de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine en date du 23 décembre 2021. Suite à l'application d'une procédure d'analyse environnementale au cas-par-cas, des études complémentaires ont été lancées, repoussant les délais. Il n'empêche que cette procédure sera présentée pour validation au Conseil du Territoire de septembre 2023, alors que le PLUI de l'EPT BNS ne devrait pas être arrêté avant printemps-été 2024 et approuvé avant l'été-automne 2025. Ainsi, même avec le report des délais totalement indépendant de la collectivité, cette procédure permet de gagner plus de deux années dans l'amélioration du cadre de vie et la mutation universellement reconnue comme nécessaire de ces espaces.</i></p>	
<p>Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note</p>	
<p>Observation N° 3b : Monsieur A. BENTAJ résidant à Villeneuve-la-Garenne (dépôt du 20 juillet 2023) – Défavorable Les modifications du PLU portent sur 2 Zones : Galliéni Nord et la Bongarde. Pourquoi uniquement ces 2 zones alors que toute Villeneuve-la-Garenne peut être concernée par l'augmentation ou la diminution de la hauteur de construction ?</p>	<p>Quelle réponse pouvez-vous apporter ?</p>
<p>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune : <i>L'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, de concert avec la Mairie de Villeneuve-la-Garenne, a entrepris cette procédure de Modification (n°2) principalement dans le but de simplifier certaines règles pouvant porter à confusion, et d'améliorer deux quartiers en ayant particulièrement besoin par la facilitation du projet de renouvellement urbain les concernant. C'est pourquoi la procédure en cours ne pouvait pas concerner de trop grands périmètres communaux. Sinon, il se serait agi d'une procédure de Révision, qui</i></p>	

<p><i>elle aurait été bien plus longue et couteuse. De plus, elle n'aurait finalement été que peu utile face à l'élaboration en cours du PLUI qui lui concerne tout le territoire communal. Ce sont donc sur les deux quartiers identifiés comme prioritaires que s'est concentrée la procédure de Modification n°2 (n'oublions pas que le lot A1 n'est actuellement qu'une friche).</i></p>	
<p>Analyse du commissaire enquêteur : La volonté de requalifier rapidement cette friche alors que les JO 2024, dont certaines épreuves sont prévues à proximité, peut se comprendre. Effectivement la procédure de révision est plus complexe.</p>	
<p>Observation N° 3c : Monsieur A. BENTAJ résidant à Villeneuve-la-Garenne (dépôt du 20 juillet 2023) – Défavorable Pourquoi avoir mis la zone de Galliéni Nord en zone de veille foncière et ensuite en DUP et maintenant dans la cadre de la modification du PLU en moins de 1 an, alors qu'elle en a la maîtrise foncière ?</p>	<p>Pouvez-vous justifier cette succession rapprochée de procédures ?</p>
<p>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune : <i>La Mairie de Villeneuve-la-Garenne a entrepris des opérations ciblées d'amélioration du cadre de vie et de requalification des quartiers. Ainsi en est-il de « Galliéni nord ». C'est pourquoi la succession des procédures de DUP et de Modification du PLU communal relève d'une véritable cohérence dans les démarches de la collectivité. Le but est de disposer de tous les outils possibles à disposition de la collectivité afin d'assurer la maîtrise foncière, et donc la réalisation du projet.</i></p>	
<p>Analyse du commissaire enquêteur : le Commissaire enquêteur prend note</p>	
<p>Observation N° 3d : Monsieur A. BENTAJ résidant à Villeneuve-la-Garenne (dépôt du 20 juillet 2023) – Défavorable : Cette zone était destinée à du commerce avant qu'un accord ne vienne modifier la destination de ce foncier en autorisant la construction de logements, mais en limitant la hauteur à 42 m. Pourquoi le maire modifie la hauteur en la portant à 64 m ?</p>	<p>Quel est le sens de l'augmentation de la hauteur des constructions au niveau du Quartz ? Pourquoi la hauteur est-elle portée à 64m ?</p>
<p>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune : <i>Le Plan Local d'Urbanisme prévoyait avant cette modification une règle de hauteur, ainsi que deux dérogations permettant d'augmenter cette hauteur. Ces deux dérogations étaient applicables en fonction de la destination du bien construit. Grâce à cette procédure de Modification n°2, la règle gagne en clarté et en pertinence. En effet, la hauteur est désormais calculée par rapport à l'implantation du bâti. Cela a tout d'abord comme intérêt d'avoir des règles d'urbanisme au plus proche de la réalité du terrain. Ainsi, la mutation du quartier (actuellement en friche alors qu'il va accueillir la réalisation d'un quartier se voulant vertueux) pourra démarrer dès 2024 avec une construction signalée, marquant la volonté architecturale pour mieux identifier l'entrée de ville. Pour ce qui est de la hauteur de 64 M, plusieurs précisions s'imposent. Tout d'abord, elle ne sera permise qu'en un seul endroit particulier du terrain, et donc que pour une seule partie bien identifiée du projet. Par ailleurs, elle a vocation à répondre au dénivellement marqué sur le terrain (toutes les faces de la construction ne seront pas au même niveau du terrain). Enfin, cette hauteur est à mettre en perspective avec son environnement et les hauteurs des constructions voisines : le centre commercial sera mieux intégré, les constructions sur L'Île-Saint-Denis, assez proches, seront plus agréables et cohérentes visuellement...</i></p>	

<p>Analyse du commissaire enquêteur : cet immeuble sera donc soumis aux exigences d'un immeuble de grande hauteur (IGH), Caserne de pompiers à moins de 3Km, voie d'accès pompier doit être située à moins de trente mètres, espace de protection de huit mètres minimum entre l'IGH et les constructions alentours, poste central de sécurité implanté au niveau de l'accès pompiers...etc...</p>	
<p>Observation N° 4a : Monsieur Alain BORTOLAMEOLI, Ancien maire de Villeneuve-la-Garenne (dépôt du 21 juillet 2023) – Défavorable : L'inscription du secteur Gallieni nord à la fois en DUP et dans la modification du PLU n'apparaît répondre à aucun besoin impératif de densification du Centre-Ville. Ce secteur avait été identifié pour accueillir un groupe scolaire afin de répondre à l'accroissement de la population résultant des futures constructions. Cet équipement fera défaut face à la saturation des GS existants</p>	<p>Quel est l'intérêt de cette modification du PLU alors que ce secteur a déjà fait l'objet d'une DUP ? Les groupes scolaires existants étant saturés, le projet de reconstruction du groupe scolaire Jean-Moulin étant reporté, que prévoyez-vous en termes d'équipement scolaire dans ce quartier ?</p>
<p>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune : <i>Le groupe scolaire Gallieni nord a été identifié par la Mairie de Villeneuve-la-Garenne comme nécessaire au renouvellement urbain entrepris par la collectivité sur les quartiers du centre-ville et de Gallieni sud. Son dimensionnement doit justement prendre en compte tous ces besoins. Il s'insère ainsi dans une opération de requalification plus large, incluant le centre-ville. Aussi, le projet n'est en aucune façon annulé, et cette procédure de Modification n°2 ne le remet pas en cause. Le nouveau classement en UBa n'aura pas d'impact sur la réalisation d'un groupe scolaire, il ne concerne et ne vise qu'une dédensification justifiée de cet espace urbain. Par ailleurs, préciser et affiner les règles de construction est pour la collectivité tout à fait cohérent avec une procédure précédente de DUP. L'actuelle procédure de Modification n°2 du PLU communal vise, comme précisé ci-dessus, une certaine dédensification du secteur Gallieni, tout en permettant de réaliser un projet de qualité, s'insérant dans un ensemble de requalification urbaine. Puisque le projet s'affirme et sa réalisation se concrétise, il s'agit de prendre en compte les différentes attentes de part et d'autre. Pour ce qui est des équipements, la planification de l'opération en question a fait l'objet d'une réflexion globale quant aux équipements et à leur capacité d'absorption. Quoi qu'il en soit, la municipalité est très à l'écoute des besoins en équipements présents ou à venir et se montrera particulièrement sensible en la matière.</i></p>	
<p>Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur ne peut que se satisfaire de cette réponse qui traduit la volonté de la ville de bien réaliser ce groupe scolaire.</p>	
<p>Observation N° 4b : Monsieur Alain BORTOLAMEOLI, Ancien maire de Villeneuve-la-Garenne (dépôt du 21 juillet 2023)– Défavorable : En accord avec le promoteur, la hauteur de 42 M sur la partie Est, avait été négociée pour permettre l'extension de quartz et la réalisation de locaux commerciaux et de loisirs.</p>	<p>La construction d'un hôtel est-elle toujours d'actualité ? Quelles sont les mesures prises en termes de mobilité</p>

<p>Une éventuelle relocalisation du cinéma « megarama » et la construction de logements partie ouest avaient été envisagés. Cette nouvelle construction de 620 logements avec une tour de 64 M sur la partie Est, bordée de la RD 7 à l'est, la A86 au Nord au Sud, et à l'Ouest par les friches industrielles de Gennevilliers va être au centre de de graves nuisances sonores et de pollution.</p> <p>Il n'y figure aucun équipement public (école, équipement sportif, espace vert) alors que les équipements actuels sont saturés. Où iront les enfants de ces nouvelles constructions ?</p> <p>Quid de la ferme hydroponique et de la passerelle enjambant la 86 pour permettre de relier les quartiers attenants, 2 projets retenus dans le cadre du concours initié par la MGP ?</p>	<p>pour pallier les conséquences de l'arrivée des nouveaux habitants quels nouveaux équipements sont envisagés ?</p> <p>Côté Gennevilliers en face de la rue Bongarde, un projet de Jean Nouvel prévoit 45000 m² de bureaux 1500 logements, 2300 m² de commerces, les voiries existantes sont-elles capables de supporter l'accroissement de trafic résultant ?</p>
<p>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :</p> <p><i>Tout d'abord rappelons que la construction d'un l'hôtel n'est plus d'actualité. Concernant les équipements liés à la mobilité, l'intégration de nombreux locaux vélos sur le projet (pour 2900m²) sera l'un des éléments réalisés afin de favoriser une mobilité douce.</i></p> <p><i>Le projet comporte une coulée verte et une forêt urbaine, destinées à être accessible à l'ensemble des habitants de Villeneuve-la-Garenne. Une crèche publique ainsi que des commerces composent également le projet, apportant ainsi équipements et services. Enfin, selon les informations à notre disposition, le projet à proximité sur la commune de Gennevilliers n'est pas d'actualité à court terme.</i></p>	
<p>Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note que la construction d'un hôtel n'est plus d'actualité et approuve l'intégration de nombreux locaux à vélos dans le projet. Il relève par ailleurs que plusieurs équipements et services seront composantes de l'aménagement.</p>	
<p>Observation N° 4c : Monsieur Alain BORTOLAMEOLI, Ancien maire de Villeneuve-la-Garenne (dépôt du 21 juillet 2023) – Défavorable :</p> <p>Cette nouvelle construction de 620 logements avec une tour de 64 M sur la partie Est, bordée de la RD 7 à l'est, la A86 au Nord au Sud, et à l'Ouest par les friches industrielles de Gennevilliers va être au centre de de graves nuisances sonores et de pollution.</p>	<p>Que répondez-vous à cette affirmation de M. BORTOLAMEOLI ?</p>
<p>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :</p> <p><i>Rappelons que le terrain assiette du projet est actuellement en friche. Le projet permettra d'intégrer différents espaces verts et de détente pour les habitants de la ville, avec la volonté de créer un îlot de fraîcheur et un poumon vert dans le quartier. En effet, seront plantés 110 arbres et arbrisseaux ainsi qu'une centaine d'arbustes. Le projet prévoit également environ 6000m² de pleine terre.</i></p> <p><i>Concernant la création de nuisances sonores générées par le projet du lot A1, une étude a été effectuée par le bureau d'étude ALTIA démontrant que le niveau sonore post</i></p>	

*construction sera sensiblement équivalent à la situation actuelle.
Concernant la pollution, une étude effectuée par un bureau d'étude spécialisé a démontré que le projet n'entraîne qu'une légère évolution des émissions des différents polluants.
Enfin, la phase travaux du projet nécessitera une dépollution importante des sols, à posteriori de la construction. Une étude réalisée par un bureau d'étude spécialisé a démontré l'absence d'incidences négatives sur les sols et la qualité environnementale des terres, des eaux souterraines et sur la qualité de l'air.*

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire prend bonne note mais il lui semble utile de joindre ces études à l'évaluation environnementale.

Monsieur le Maire de Villeneuve-la-Garenne (courrier arrivé le 6 juillet 2023) :

Ajout d'un bâtiment remarquable, et référencement au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme du bien dénommé « Ferme Gallieni », sis à l'angle du boulevard Gallieni et de la rue du fond de la noue...

La ferme Gallieni est aujourd'hui propriété communale. Elle est composée de plusieurs bâtis. Les deux les plus remarquables et justifiant la rectification de l'oubli du classement sont deux bâtiments en brique, accolés, de volumétrie R + 1.

Ainsi, sur la rue du fonds de la noue, nous avons un bel ensemble bien visible de bâtiments annexes à cette activité agricole.

Les modénatures sont intéressantes, tout comme le rythme urbain des constructions.

Cet ensemble immobilier, désigné sous l'appellation de « Ferme Gallieni », est l'un des derniers vestiges du patrimoine ancestral communal. Il s'agit de l'un des tout derniers témoins de l'histoire agricole et maraîchère de Villeneuve-la-Garenne.

Son histoire s'enracine profondément, puisque sur la photographie communale aérienne de 1950-1965, l'ensemble des bâtiments apparaît bien, avec à l'ouest les terres cultivées. De même, le carrefour « en Y » est déjà signalé sur la carte dite d'Etat-major (1820-1866).

**En page 8 du PADD du PLU chapitre 2 paragraphe « faciliter la mobilité », est indiqué :
« il conviendra d'aménager l'espace public boulevard Gallieni /rue fond de la noue au sud du secteur pour améliorer l'intersection au bénéfice de l'ensemble des modes de déplacement. »
La mesure proposée ne risque-t-elle pas d'obérer ce réaménagement ?
Le classement de la ferme a-t-il fait l'objet d'une concertation ou d'une délibération du conseil municipal ?
L'économie générale du projet s'en trouve-t-elle modifiée ?**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

La Mairie de Villeneuve-la-Garenne a entrepris un vaste programme d'aménagements. Ainsi le secteur dit de la Ferme Gallieni est déjà entré dans sa phase opérationnelle. Or, s'il est nécessaire de requalifier des espaces, et donc parfois de procéder à des déconstructions, d'autres bâtis méritent, eux d'être préservés et valorisés. C'est justement le cas des, bâtis centraux de la Ferme Gallieni.

Les bâtiments dont le référencement est présentement demandé se situent au nord du programme. De cette façon, leur préservation et leur valorisation ne généreront en rien le réaménagement du carrefour au sud (rue du fond de la noue / boulevard Gallieni). Même, et mieux, cette procédure de classement, intervenant dans le cadre de la concrétisation du projet sur cet espace, permettra de traduire en termes d'aménagement la réflexion déjà entreprise et la volonté de requalification des espaces publics adjacents.

Si la Mairie de Villeneuve-la-Garenne est très volontaire dans cette procédure de

référencement, c'est qu'il s'agit par-là de mettre en valeur un important vestige du passé agricole de la commune, témoin du territoire et de son évolution.

Ainsi, la mesure de référencement vient justement confirmer la volonté de la municipalité de réaménager tant ce secteur en général que ce carrefour en particulier. En affichant sa volonté de préserver les bâtis principaux de la Ferme Gallieni, la Mairie de Villeneuve-la-Garenne s'engage dans un processus d'amélioration général de ces espaces.

Dans le cadre de la communication et de la concertation avec la population, ce référencement pourra faire l'objet dans un proche conseil municipal d'un débat public suivi d'une délibération en ce sens, pouvant acter tant du débat que du classement.

Enfin, la mesure de référencement concerne un bien en propriété communale, et n'impacte nulle propriété privée ou ne vient modifier nul projet ; il vient à point dans la réalisation des aménagements prévus. L'économie générale du projet de la procédure de Modification n°2 du PLU communal n'est nullement affectée, il ne s'agit que d'une légère modification à la marge de documents déjà affectés par cette procédure de Modification n°2.

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note

4.4. Questions sur les avis des PPA et PPC et mémoire en réponse

CONTENU DES OBSERVATIONS	QUESTIONS
<p><u>SUEZ- Lyonnaise des Eaux LE PECQ -</u> Précise ne pas avoir de remarque particulière à formuler sur le projet, et mentionne être en discussion avec les services de Villeneuve-la-Garenne à propos du secteur Bongarde qui les concerne essentiellement.</p>	<p><i>Pouvez-vous préciser la nature de ces discussions ?</i></p>
<p><i>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :</i> <i>La réalisation d'un projet d'aménagement d'envergure nécessite toujours de s'assurer que les problématiques liées à l'eau soient des plus correctement gérées. Ainsi en est-il de cette opération. Le courrier en question de SUEZ ayant désormais un an et demi, les solutions ont depuis pu être trouvées.</i></p>	
<p>Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note</p>	
<p><u>Conseil Départemental des Hauts-de-Seine</u></p> <p><u>Emplacements réservés</u> Le maintien de l'ER n°12 au PLU n'est plus nécessaire, le Département ayant acquis les parcelles O75, O76, O77 et les ayant aménagées au profit de la RD7, il y a plusieurs années. Ces aménagements participant à des fonctionnalités indispensables de la RD7, il ne peut être envisagé leur cession foncière au profit de l'opération immobilière projetée.</p> <p><u>Construction de grande hauteur à destination d'un hôtel</u> Modifier les dispositions de l'article UG12, relatives aux obligations imposées au constructeur en termes de réalisation d'aires de stationnement pour les constructions à destination de logements hôteliers. Rendre obligatoire pour cette destination, la création d'une zone d'accueil pour, au moins, un car de tourisme dans l'emprise du projet.</p>	<p><i>Quel est la réponse de l'EPT ?</i></p> <p><i>Envisagez-vous d'appliquer cette disposition ?</i></p>

<p><u>Objectifs de baignade en Seine</u> Veiller à ce que les aménagements futurs du secteur Bongarde ne contribuent pas à dégrader la qualité bactériologique des eaux de Seine au droit des sites concernés par les JO 2024.</p>	<p>Votre réponse ?</p>
<p>Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune : <i>L'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine et la Mairie de Villeneuve-la-Garenne, agissant de conserve dans cette procédure de Modification n°2 du PLU communal, ont cherché et cherchent à prendre en compte chacune des remarques, et l'élaboration en cours du PLUI permettra de les transcrire règlementairement. Ici, l'Emplacement Réservé 12 est justement levé suite à sa réalisation. Il ne s'agit pas de céder à un promoteur une partie du foncier aménagé par le Conseil Départemental, mais bien de ne plus grever un foncier privé jouxtant ces espaces. Pour ce qui est des remarques sur l'hôtel, rappelons que sa réalisation n'est plus à l'ordre du jour. L'opérateur prendra toutes les mesures nécessaires à ce que la construction soit réalisée dans le respect de la réglementation en vigueur (raccordement au réseau d'assainissement, eau potable). Si besoin était, un cabinet spécialisé viendra collaborer au projet.</i></p>	
<p>Analyse du commissaire enquêteur : Ces réponses sont satisfaisantes</p>	

4.5. Questions du commissaire enquêteur et mémoire en réponse

Mobilité

Page 39 chapitre 4. 3. 2. La note de présentation indique que :

La ville est en négociation avec la RATP pour améliorer la desserte de bus dans ce quartier.

Question : Un projet de renforcement des liaisons bus du secteur Bongarde vers ces gares est-il abouti ?

Dans sa réponse à la MRAe, l'EPT présente un listing des moyens de transport sur la commune, sans évaluer son éventuelle insuffisance. **Pouvez-vous indiquer si en l'état actuel, le réseau nécessite d'être renforcé ?**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

La mobilité en générale, et la desserte des projets portés par cette Modification du PLU sont des priorités pour la collectivité.

C'est pourquoi les échanges et discussions sont actuellement en cours afin d'améliorer de toutes les façons possibles les dessertes. Mais l'état du réseau permet tout à fait de ne pas conditionner la réalisation de cette opération aux futures réalisations en termes de mobilité.

Les études menées ont montré que l'utilisation de modes de transport non-automobile pour venir au centre commercial Quartz est bien supérieure à ce qui avait été prévu. Aussi, toutes les mesures seront prises afin d'améliorer, tant en qualité qu'en quantité, les réseaux en ce sens.

Ainsi, si strictement en l'état le réseau ne nécessite pas de renforcement pour la réalisation du projet, la volonté de la collectivité va en ce sens.

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur note que des discussions sont en cours en vue d'améliorer les dessertes, ce qui figure d'ailleurs page 39 du rapport de présentation. L'état actuel ne traduit pas d'insuffisance et selon les études menées il ne nécessiterait pas de renforcement pour la réalisation du projet. Le commissaire enquêteur relève avec satisfaction que la collectivité s'attachera à

améliorer la mobilité et la desserte des projets

La gare des Grésillons située à moins de 800 m du quartier de la Bongarde incitera également au mode doux.

Question : Le secteur Bongarde est desservi par 2 gares les Grésillons et Pleyel de la future ligne 15. **Une étude a-t-elle été menée ou engagée pour assurer la connexion de ces 2 gares avec le secteur Bongarde, en favorisant l'utilisation des modes doux. Par exemple des stationnements sécurisés pour les vélos avec résorption des discontinuités ?**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

Villeneuve-la-Garenne est bien desservie par un réseau de lignes de bus, malgré l'absence de transport lourd à part le tramway T1 qui traverse et dessert la commune de part en part.

Les négociations avec Ile-de-France Mobilités et la RATP sont enclenchées pour un renforcement de ces lignes, à la fois par la fréquence des passages (certaines lignes n'ont pas retrouvé leur cadence d'avant COVID) et par le prolongement de la ligne 178 jusqu'à l'arrêt Bongarde (un local machiniste y est déjà implanté).

La gare des Grésillons située à moins de 800 m du quartier de la Bongarde incitera également au mode doux (Dans le cadre de son plan vélo 2021-2028, le CD92 a prévu de pérenniser les pistes cyclables provisoires matérialisées sur la RD9 entre la RD20 et la rue de la Bongarde).

La ville a engagé une réflexion sur la mise en place d'une liaison, encore non définie, avec L'île-Saint-Denis pour rejoindre le village olympique et Pleyel. Les élus des 2 communes approuvent ce principe de continuité et de franchissement au-dessus de la Seine.

Par ailleurs, la création de 2900m² de locaux vélos sécurisés et aménagés dans le cadre de la réalisation du projet sur le lot A1 est prévue.

Analyse du commissaire enquêteur : *l'ensemble de ces mesures prises avec IDF mobilité, la RATP et le Département devraient contribuer à favoriser ainsi les modes doux et compenser partiellement les effets de l'accroissement de population liée à cette densification. En tout état de cause ce débat dépasse l'échelle de la seule collectivité, les gares se situent hors département (Pleyel en Seine Saint Denis) et hors commune (Les Grésillons à Gennevilliers)*

Question : L'ilot Bongarde s'articule autour d'une coulée verte se terminant en colline en direction de la Seine.

Avez-vous engagé des négociations en vue de financer cette passerelle vers l'île Saint Denis assurant la continuité d'un trajet de circulation douce vers la gare Pleyel via celle qui relie l'île Saint Denis et Saint Denis ? A quel stade se situent les réflexions ? Des études complémentaires ont-elles été engagées ? Quelle est selon vous la position de la ville de Saint-Denis ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

C'est une volonté forte affichée par la municipalité que de pouvoir avoir un franchissement de la Seine au niveau de la partie sud de la commune, entre le centre commercial Quartz et le nouveau quartier objet de la présente Modification. A titre d'exemple, le PLUI de l'EPT Boucle Nord de Seine en cours d'élaboration inclut déjà sa réalisation. La passerelle récemment réalisée l'a été dans le cadre des projets afférents aux JOP 2024 et à ce titre n'a pas été prolongée vers Villeneuve-la-Garenne qui n'accueillera pas directement d'équipements dédiés.

Analyse du commissaire enquêteur : *Il est clair qu'une passerelle favorisant les circulations douces serait d'un très grand intérêt pour le quartier et les communes voisines.*

Un parking supplémentaire de 500 places est prévu afin d'offrir encore plus de stationnement pour le centre commercial Quartz.

Question : Des négociations ont-elles été menées avec Quartz sur la gestion du parc de stationnement compte tenu de la mise en place d'un stationnement de surface payant à horizon 2024 ?

Ne serait-il pas opportun de rendre payant le parking Quartz ce qui permettrait de résoudre les saturations du week-end ? Sur ce point le commissaire enquêteur a interrogé plusieurs acteurs du centre et seule une personne a évoqué un problème de stationnement le samedi matin notamment pour son personnel. Les autres ont expliqué que les 3 niveaux étaient ouverts progressivement selon la demande et que la modulation semblait bien fonctionner.

Dans ces conditions quel est l'intérêt de construire 500 places de stationnement dans le cadre des constructions envisagées, qui auront pour effet de réduire la surface de réelle pleine terre, au milieu de la « coulée verte » ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

Les seules places réglementaires dues au titre du projet immobilier seront réalisées. En effet, suite à une analyse concernant les places du centre commercial Quartz, il est apparu que les places initialement prévues n'étaient plus nécessaires. Par conséquent, celles-ci ont été supprimées et remplacées par de la pleine terre (1100 places dans la demande de permis déposée en 2021 contre 662 places dans la demande de permis de 2023) représentant actuellement 30% de la surface de la parcelle.

En outre, pour ce qui est du stationnement spécifique à l'opération immobilière, La règle de stationnement devrait être de l'ordre d'une place par logement environ, ainsi que quelques places pour les activités (ex : crèche) et commerces. Ce principe nous semble être le meilleur compromis entre un stationnement suffisant afin que le projet ne vienne pas grever le quartier de sa problématique de stationnement, et un stationnement qui n'encourage pas non plus outre mesure l'utilisation des voitures. De plus, ces mesures devront viser à favoriser la plantation en pleine terre.

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur accueille très favorablement cette mesure qui contribuera à ne pas encourager l'utilisation de la voiture. Et permettra d'augmenter l'espace pleine terre du secteur

Pollution des sols :

Dans sa recommandation numéro 7 la MRAe préconise des mesures d'évitement voire de réduction que plusieurs scénarios alternatifs auraient pu déterminer en fonction de l'implantation des logements et de la crèche.

Question : Une étude de sol a-t-elle été menée sur le site afin d'identifier, localiser et quantifier une éventuelle pollution résiduelle ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

Des études de sols ont effectivement été réalisées en prévision de la réalisation de ce programme. Des sondages ainsi qu'un diagnostic sur l'état des milieux du terrain ont été réalisés. Cela a mis en évidence une pollution maîtrisée sur le terrain. Celle-ci sera gérée dans le cadre d'un plan de gestion établi par un bureau d'étude spécialisé. Ainsi, une dépollution du terrain est prévue dans le cadre du chantier et dans le respect du plan de gestion. Un maître d'œuvre spécialisé en dépollution contrôlera la bonne exécution des travaux.

Analyse du commissaire enquêteur : cette réponse paraît satisfaisante.

Bilan de concertation :

Dans son observation Monsieur BORTOLAMEOLI estime que la communication a été jugée insuffisante malgré une réunion publique sans grande publicité, 20 personnes seulement, aucune question posée en lien avec le sujet

La MRAe demande de préciser la nature et la localisation des aménagements jugés non concernés par le projet lors de cette concertation et s'ils sont liés à d'autres évolutions éventuelles du PLU. **Quelle est votre réponse ?**

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

Tant au cours de cette enquête publique qui vient de se terminer que tout au long de la procédure, l'EPT et la Mairie ont scrupuleusement veillé à ce que chaque élément relatif à la concertation soit à minima rempli et si possible dépassé (durée de l'enquête, multiplication des lieux des permanences et de consultation du dossier...). C'est pourquoi nous déplorons que la sensibilisation du public n'ait pas été proportionnelle à l'ensemble des énergies déployées. L'élaboration du PLUI en cours montre des similitudes dans les faibles taux de participation et de sensibilisation de la population à l'échelle du territoire de l'EPT dont fait partie Villeneuve-la-Garenne.

Analyse du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend note.

Paysage et cadre de vie :

La MRAe dans son avis délibéré page 18 recommandation N° 15 recommande de démontrer comment le projet de PLU a été conçu pour s'adapter aux différentes unités paysagères (paysage des bords de Seine notamment)

Question : Les berges de Seine doivent-elles être aménagées ? Quelle serait l'articulation avec le débouché de la coulée verte Bongarde ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

La commune de Villeneuve-la-Garenne, partenaire actif de l'élaboration du PLUI territorial en cours d'élaboration, reprennent les éléments contenus dans le plan d'aménagement des berges, élaboré par le département des Hauts-de-Seine. Ce plan a vocation à être traduit à l'échelle du territoire de Boucle Nord de Seine dans le PLUI en cours d'élaboration, et enfin réalisé concrètement dans le respect des prescriptions du PPRI. Le débouché de la coulée verte Bongarde pourra faire l'objet d'un traitement particulier, cherchant à encourager une reconquête des berges et de la Seine. Cela pourra passer par des continuités pédestres/modes doux sécurisées.

Analyse du commissaire enquêteur : Implantée dans la boucle nord de la Seine, Villeneuve-la-Garenne a une histoire profondément liée à celle du fleuve. Se réapproprier les bords de Seine, à l'image de ce qui se construit à travers le schéma directeur départemental 92 ou même dans le val d'Oise et les Yvelines avec le projet vélo route voie verte constitue une action favorable au développement des modes doux et sécurisés. Le PLUI est une bonne opportunité pour garantir cet aménagement en continuité avec ceux réalisés ou engagés dans le cadre du plan d'aménagement des berges. L'articulation coulée verte Bongarde/ berges sera un plus pour le paysage du bord de Seine.

Risque d'inondations :

Selon l'état initial de l'environnement (p. 46), la commune est située sur des zones potentiellement sujettes aux inondations de crue, en particulier le long de la Seine, incluant le secteur de la Bongarde (carte p. 47). Le secteur est également concerné par un aléa moyen de risque d'inondation par débordement de cours d'eau (p. 48). Il est à ce titre notamment situé en zone C, zone urbaine dense du PPRI de la Seine dans les Hauts-de-Seine, et dans la zone de submersion entre zéro et un mètre d'eau par rapport à la crue centennale (crue de référence de 1910).

Question : En cas d'inondation, comment évolue la circulation du quartier et principalement les accès aux équipements et logements ?

Réponse de l'Établissement Public Territorial et de la commune :

Les études et réflexions relatives à la programmation de ce quartier ont notamment et bien sûr inclut les éléments relatifs aux inondations issues de la Seine.

Ici comme ailleurs, la collectivité cherchera à appliquer strictement le PPRI en vigueur tout en valorisant au mieux les espaces de vie. De plus, et si besoin était, la collectivité s'adjoindra - et pourra demander à l'opérateur de s'adjoindre- un cabinet spécialisé. Quoiqu'il en soit, tout sera mis en œuvre pour garantir la sécurité des personnes en toute situation.

Néanmoins, le niveau de crue devant être atteint est important et donc très peu fréquent.

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur comprend que les occurrences qui atteignent les cotes extrêmes qui pourraient être pénalisantes sont très peu fréquentes. Il n'en demeure pas moins que des mesures d'accompagnement favorisant la libre circulation des personnes devront être engagées dans cette situation, comme le préconise le PPRI.

Projet « Jeuneville » sur Gennevilliers :



« Sur 12 étages, le projet accueillera 45 000 m2 de bureaux, 1 500 logements répartis entre 975 résidences de coliving et 525 résidences étudiantes, 2 300 m2 de commerces de proximité, 3 hectares de terrasses aménagées et 30 000 m2 d'espaces publics/verts.

Le bâtiment mise sur une architecture bioclimatique et sobre en énergie, afin de répondre au développement de la ville dense et résiliente. Les façades sont conçues en fonction de leur orientation, dans un objectif de réduction des besoins énergétiques. L'apport en énergie solaire et l'utilisation de matériaux spécifiques (dalles en béton décarboné, façades en ossature bois, matériaux biosourcés pour l'isolation et l'étanchéité) contribuent également à cette démarche environnementale. Jeuneville est par ailleurs doté de l'ensemble des outils et technologies qui favorisent un mode de vie à faible impact carbone : bornes de recharge électrique, navettes électriques gratuites connectées aux gares avoisinantes, locaux à vélos. »

Telle est la présentation de ce projet par Jean Nouvel.

Question : Une concertation a-t-elle été engagée entre Gennevilliers et Villeneuve la Garenne pour coordonner les 2 opérations ? Cet aménagement couplé à la densification

du quartier Bongarde constituera un enjeu important en termes de circulation. Une étude de trafic avec projections vers 2030 a-t-elle été engagée ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

Lors de la procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme communal, la Mairie de Villeneuve-la-Garenne a travaillé avec les territoires voisins afin que les projets s'insèrent au mieux dans le contexte socio-économique actuel. C'est ainsi que la concertation est en cours avec la commune de Gennevilliers et le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine pour ce qui est de l'amélioration du réseau viaire au niveau sud communal.

Par ailleurs, le projet sur la commune de Villeneuve-la-Garenne est celui de la création de logements, et dans une certaine mesure de commerces et de services. Il est donc tout à fait cohérent et compatible avec un projet sur la commune de Gennevilliers de bureaux, logements et autres.

Enfin, dans l'hypothèse où le projet sur la commune de Gennevilliers ne se réalise pas, cela ne gênera en rien la réalisation déjà avancée du projet situé sur la commune de Villeneuve-la-Garenne.

Aussi, la temporalité de concrétisation d'un aménagement urbain d'une telle ampleur ne peut impacter la réalisation du projet Bongarde qui est l'objet de la présente Modification. Ainsi, quand bien même ce projet se réaliserai, et ce dans un avenir relativement proche au sens foncier du terme, le territoire aura suffisamment évolué, muté, pour que les réflexions soient entreprises à ce moment-là, sans avoir gêné la réalisation des autres projets d'ici-là.

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note

La MRAe dans son avis délibéré page 18 recommandation N° 13 précise que le dossier évoque le projet de coulée verte (de 20 à 25 m de large sur une longueur de 200 m) prévu dans l'OAP Bongarde mais que son efficacité n'est pas démontrée pour réduire l'imperméabilisation du site. Or, celle-ci sera rendue possible jusqu'à 90 % du terrain d'assiette (cf. projet immobilier Quartz qui prévoit un parc imposant de stationnements en sous-sol).

Question : La construction du parking sous la coulée verte ne réduira-t-elle pas la surface de pleine terre sachant que selon CEREMA, « dans les espaces de pleine terre, la continuité entre le sol et le sous-sol doit être assurée. Les sols sur dalles ne sont donc pas de pleine terre » ? Quelles mesures sont envisagées pour assurer le stockage restitution des eaux de pluie lors des occurrences orageuses de ce secteur ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

Concernant le projet du quartier Bongarde, la gestion des eaux pluviales est basée sur les préconisations du règlement départemental des Hauts de Seine. Ainsi, l'abattement des premières pluies par la mise en œuvre de toitures végétalisées est prévu, et le surplus sera acheminé vers les espaces verts en pieds d'immeubles. Les eaux pluviales restantes seront stockées à l'air libre en cœur d'îlot avec une topographie en creux ponctuelle. Ce système permet l'abattement des premières pluies de 10mm.

En outre, la réduction du parking entre le projet déposé en 2021 et 2023 a permis d'augmenter considérablement la surface de pleine terre prévue par le projet sur le lot A1 (6400m² environ). Les espaces sur dalles au sein de la coulée verte seront recouverts de terre allant de 20 à 250cm dont 72% avec une épaisseur supérieure ou égale à 60cm.

Analyse du commissaire enquêteur : La notion de pleine terre devra être précisée dans le PLU et partagée avec le futur PLUi en s'inspirant du projet MUSE

Dans la note de présentation, page 25, la représentation graphique semble présenter une anomalie. En effet le trait jaune au sud de l'îlot Galliéni Nord est identifié comme la rue Homère Robert alors qu'il s'agirait plutôt de la rue Pointet.

Question : s'agit-il d'une erreur ou de la matérialisation d'un axe prolongeant la rue Homère Robert ?

Réponse de l'Etablissement Public Territorial et de la commune :

Effectivement, il s'agit d'une erreur de notre part. Si la partie ouest de la voirie est bien la rue Homère Robert, la partie ouest est bien la rue Pointet.

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend note.

Le procès-verbal de synthèse des observations et avis, a été remis au représentant de l'Etablissement Public Territorial, en main propre, le jeudi 2 août 2023 au cours d'un rendez-vous sur place.

Le mémoire en réponse est parvenu par mail au commissaire enquêteur le jeudi 17 août 2023.

Fait le 23 août 2023

Le commissaire enquêteur



Bertrand SILLAM