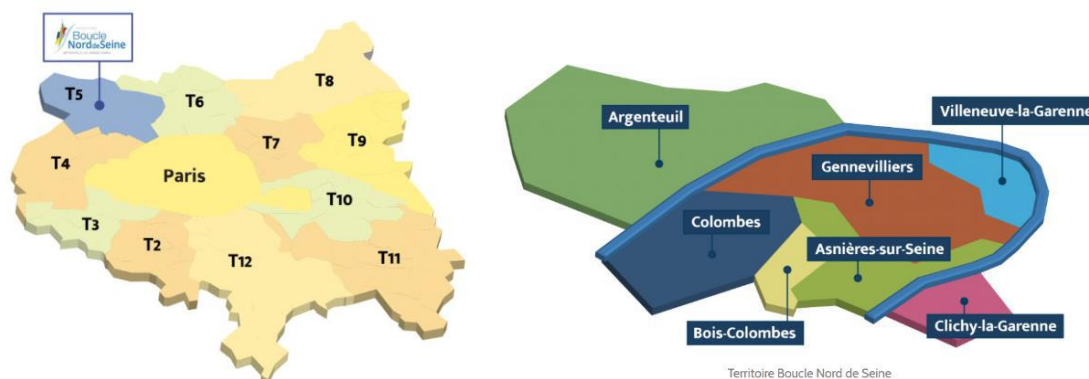


DÉPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

ETP 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

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

*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.*

1. Rappel sur les motivations du projet

1.1. Contexte du projet

Le projet soumis à enquête publique concerne le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-la-Garenne, présenté conjointement par la Commune et l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine, dans le cadre d'un partenariat de services.

La commune de Villeneuve-la-Garenne s'est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1985, modifié en 1989 et révisé partiellement en 2001, essentiellement sur les secteurs pavillonnaires. Le POS a également été modifié en 2007 pour permettre la réalisation d'équipements publics.

Par la suite, deux ZAC ont été créées, la ZAC Bongarde en 2005 et la ZAC des quartiers sud en 2009

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

Ce PLU a fait l'objet d'un premier ajustement qui s'est traduit par une première modification approuvée le 5 février 2020 par le conseil de territoire de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine.

Par arrêté n°2021/76 du 23 décembre 2021, le Président de l'Etablissement Public Boucle Nord de Seine a engagé la procédure de modification n° 2 du PLU.

1.2. Objectifs du projet

Selon la note de présentation, la modification n° 2 du PLU de Villeneuve-la-Garenne a pour objet d'adapter le PLU aux projets prévus sur la commune, notamment sur les secteurs Gallieni Nord et de la Bongarde.

Au sein du secteur Gallieni Nord, une dédensification est prévue, selon le dossier, pour améliorer le cadre de vie à la faveur d'une opération de renouvellement au sein du centre-ville.

En ce qui concerne le secteur de la Bongarde, ancienne friche industrielle située en bord de Seine, au sein de la zone industrielle et d'activités de la commune, une densification est prévue, notamment dans le cadre du projet immobilier attendant au centre commercial Quartz.

Ce projet intègre notamment :

- la modification du zonage UB en zonage Uba, dans le secteur de Gallieni Nord, pour favoriser un projet urbain moins dense (baisse des hauteurs de 25 à 13 mètres et réduction de l'emprise au sol maximale de 80 à 60 %) ;
- la modification du règlement écrit des zones UG et UE ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Bongarde permettant la réalisation des extensions nord et sud du centre commercial Quartz (respectivement lots A4 et A1) afin :

- ✓ de permettre la possibilité d'établir un hôtel sur le lot A4 au nord (dont la hauteur maximale pourra dépasser de deux mètres la hauteur admise sur ce secteur et correspondant à celle du centre commercial, (soit 27 mètres au lieu de 25) ou la réalisation d'une extension du centre commercial Quartz (environ 8 000 m²) avec l'aménagement du parvis ;
- ✓ de permettre la création de logements sur le lot A1, correspondant au secteur sud-est (côté Seine), jusqu'ici destiné à des activités commerciales et de loisirs, dans le cadre d'un projet de 620 logements avec parkings automobiles, une crèche de 35 berceaux, un hôtel de 90 chambres, deux locaux commerciaux, une coulée verte, avec, sur l'ensemble du secteur, une augmentation du plafond des hauteurs autorisé de 42 m jusqu'à 64 m ;
- la suppression de trois emplacements réservés devenus sans objet, soit par suite d'une acquisition du foncier par la ville, soit du fait de la suspension des décisions d'aménagements prévues (n° 9 destiné à la création d'un cheminement pour modes actifs, n° 11 pour le prolongement de l'avenue Jean Mermoz et n° 12 destiné à l'élargissement du quai du Moulin de Cage au niveau du secteur de la Bongarde) ;
- la mise à jour de certaines dispositions réglementaires (clôtures, stationnements automobiles liés aux logements).

1.3. Cadre juridique

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)

2. Avis du commissaire enquêteur

2.1. Sur la réalisation du projet

Cette 2^e modification du PLU vient s'ajouter à celle qui a été approuvée le 5 février 2020 et qui concernait notamment le projet urbain du centre-ville et la réalisation de projets sur le secteur de la Bongarde. Il précède le futur PLUi, en cours de concertation et dont la synthèse du PADD à été publiée en juin dernier et l'approbation est prévue courant 2005.

Les 2 modifications principales concernent :

- Le centre-ville et plus particulièrement le secteur Galliéni Nord dont le caractère pavillonnaire veut être préservé (Zone UBa).
- Le quartier Bongarde dans lequel une offre supplémentaire de logements est envisagée. Lot A1 au sud (Zone UE), Lot A4 au nord (Zone UG)

Si les modifications envisagées sur le secteur Galliéni Nord sont bien circonscrites aux besoins du projet urbain de requalification du centre-ville, et qu'elles ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine, comme l'indique la MRAe dans son avis délibéré du 23 mars 2022.

En revanche, toujours selon la MRAe, le secteur sud de la Bongarde destiné à accueillir des logements et des établissements recevant du public, en particulier une crèche, est concerné par :

- des enjeux sanitaires liés à la présence de la route départementale (RD) 7 présentant des niveaux de bruit supérieurs à 75 dB(A), ainsi que plusieurs anciens sites industriels référencés dans la base de données BASIAS à proximité immédiate,

- des enjeux liés au risque inondation, le secteur étant inclus dans le zonage du plan de prévention des risques d'inondations de la Seine (zone C - urbaine dense),

- des enjeux paysagers, le secteur de la Bongarde étant notamment situé en bordure de Seine face à l'île Saint-Denis ;

La MRAe a décidé, à la suite de la demande d'examen au cas par cas, que la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Villeneuve-la-Garenne, était soumise à évaluation environnementale.

Cette évaluation environnementale a fait l'objet d'un nouvel avis de la MRAe, en date du 1^{er} juin 2023. Il a été suivi d'un mémoire en réponse remis le 6 juillet 2023.

2.1.1. Enjeux principaux du projet

S'agissant du bruit

Le secteur de la Bongarde est parcouru par plusieurs voies routières génératrices de bruit dont une autoroute A86 catégorie 1 et une route départementale D7 catégorie 3, Boulevard Galliéni catégorie 4. Les cartes stratégiques de bruit issues de « Bruitparif » révèlent des niveaux de bruit pouvant atteindre 70-75 db (A) au sud du secteur, en bordure du quai Moulin de Cage. Ces valeurs excèdent largement les seuils d'alerte sanitaire de l'OMS fixés à 53 db (A) pour le bruit routier diurne en Lden. Des mesures d'évitement et de réduction devront être proposées

S'agissant de la pollution des sols

Le site du secteur Bongarde est concerné par la présence de sols potentiellement pollués à proximité de la zone UE, identifiés dans la base de données Basias (anciens sites industriels et activités de service) : sites SSP3888361 et SSP630700. Un ensemble de sondage devrait permettre de localiser et de quantifier une éventuelle pollution du site.

S'agissant de la pollution atmosphérique

Les cartes d'Airparif montrent une qualité de l'air dégradée au niveau du secteur Bongarde, dépassant les limites réglementaires fixées par l'OMS.

Des mesures devront être prises pour que, potentiellement, l'accueil des populations de près de 600 logements supplémentaires, d'une crèche et d'un hôtel ne soient pas exposés à ces risques et ne génère pas de nuisances supplémentaires.

S'agissant du risque d'inondation

Le secteur Bongarde est défini au PPRI comme zone urbaine dense soit zone « C », dans laquelle tous les types de construction ou d'occupation sont autorisés sous réserve de certaines prescriptions :

Sur toute unité foncière de plus de 2 500 m², l'emprise au sol des constructions à usage principal d'habitation et de bureaux est limitée à 40 %.

La cote de tout plancher nouvellement créé, à quelque usage que ce soit, doit être située au-dessus de la cote de casier, avec quelques exceptions.

Les volumes étanches et les remblais situés au-dessous de la cote de casier doivent être compensés par un volume égal de déblais rendu directement inondable pris sur la même unité foncière et compris entre le terrain naturel initial et la cote de casier diminuée de 2,5 m.

Les dispositions générales relatives à la zone « C » précisent que dans les documents d'urbanisme, les règles d'urbanisme ne doivent pas conduire à une augmentation sensible de la population et à une augmentation significative de la vulnérabilité pour les personnes et les

biens de l'ensemble de la zone C. Le PPRI est un document dont les règles prévalent sur celles du PLU, il fait partie des annexes.

Il conviendra d'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.

S'agissant des enjeux paysagers

Le secteur de la Bongarde étant situé en bordure de Seine face à l'île Saint-Denis, l'enjeu en termes d'intégrations urbaine et paysagère est prégnant, notamment au vu des augmentations importantes de hauteurs permises au sein du secteur (passage de 42 à 64 m).

Des mesures d'évitement et de réduction devront être proposées.

S'agissant de la mobilité

L'arrivée de populations importantes dans une zone à dominante industrielle et manifestement pauvre en équipements et services de proximité (groupe scolaire le plus proche - Jules Verne - à environ un kilomètre du site) nécessitera de favoriser le recours à des mobilités actives.

S'agissant du stationnement automobile, le projet de PLU permet la création de 485 nouvelles places qui viendront s'ajouter aux 3 000 places existantes du parking du centre commercial et d'environ 600 places pour le projet immobilier de logements en propre.

Des aménagements efficaces et sécurisés alternatifs de déplacement devront être proposés en compensation permettant d'assurer des liaisons vers les gares et les équipements et services de proximité

S'agissant du changement climatique

La création de la zone UE à vocation mixte dans le secteur Bongarde favorisera certainement l'augmentation des consommations énergétiques.

L'OAP de la Bongarde devra promouvoir « l'innovation technique lors de la construction des bâtiments (bâtiments bioclimatiques et utilisant les énergies renouvelables : solaire thermique et photovoltaïque, bois ou biomasse, géothermie, ...) » favorisant une atténuation et une adaptation au changement climatique.

2.1.2. Consultation du public

Le public a formulé ses observations sous la forme de 4 dépôts sur le registre numérique et 1 courrier de Monsieur le Maire.

2 favorables soulignant l'intérêt de proposer une offre de logements proche d'infrastructures routières et du nouveau village olympique et ainsi redensifier et développer un espace, jusqu'à présent, isolé du reste de la ville par l'A86.

2 défavorables contestant l'intérêt de l'augmentation de la hauteur autorisée et trouvant « incongrue » la possibilité de construire 600 logements dans un espace soumis aux effets de plusieurs voies à forte circulation avec leurs nuisances induites. Ce quartier se trouverait démuné d'équipements publics (école, équipements sportifs, espaces verts,), et le projet reste flou sur les capacités de transport en commun et les liaisons à mettre en œuvre pour absorber la demande liée à cette densification et les éventuels aménagements côté Gennevilliers.

Le courrier présente un ajout au projet consistant à référencer un espace dénommé « ferme Galliéni », à l'angle de la rue Galliéni et de la rue du fond de la noue cadastrée L113-272-273.

On peut noter aussi, que le commissaire enquêteur a reçu la visite d'une personne lors de sa dernière permanence qui avait déposé une observation la veille sur le registre électronique. Cette personne qui n'était autre que l'ancien Maire de la commune a pu échanger et détailler son observation.

2.1.3. Consultation des personnes publiques

Sur les 29 personnes publiques sollicitées à 2 reprises, l'EPT a reçu 3 avis en retour de la première consultation et 2 avis sur la deuxième dont 1 venant confirmer le 1^{er} avis.

Chambre du Commerce et de l'Industrie des Hauts de Seine (2 avis déposés) a émis 2 avis favorables 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* »

Etablissement Public Territorial de Paris Ouest la Défense a indiqué ne pas avoir d'observation à formuler sur le projet.

SUEZ- Lyonnaise des Eaux LE PECQ 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.

Le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine formule un avis comportant 3 observations :

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. 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.

Construction de grande hauteur à destination d'un hôtel

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.

Objectifs de baignade en Seine

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.

Aucune observation défavorable n'est donc à relever parmi les personnes publiques associées ou consultées.

2.1.4. Avis de la MRAe et mémoire en réponse de l'EPT

« Il est rappelé que cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent. »

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- 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 et sur la base d'un examen de plusieurs solutions raisonnables de substitution, que l'implantation de populations supplémentaires dans un secteur exposé à des risques d'inondation et à des pollutions importantes, et peu doté de services, d'équipements et d'espaces publics, est justifiée par le moindre impact sur l'environnement et la santé humaine ;
- proposer 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 ;
- 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 ;
- 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 ; de comparer les valeurs de pollutions sonores ainsi évaluées à celles publiées par l'OMS pour considérer la nocivité du bruit sur la santé ;
- inscrire le projet de PLU, en particulier pour le secteur de la Bongarde, d'y décliner une stratégie ambitieuse d'atténuation et d'adaptation au changement climatique.

2.2. Sur la préparation et le déroulement de l'enquête

Vu

- la décision de monsieur le Président du Tribunal administratif de CERGY-PONTOISE du 12 octobre 2022 désignant monsieur Bertrand SILLAM, ingénieur à la retraite, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique relative à la modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-la-Garenne (92390)
- l'arrêté n° 2023/046 du 26 mai 2023, signé de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine qui a prescrit l'organisation de l'enquête publique sur le projet précité, et énoncé les modalités de déroulement de l'enquête qui s'est tenue du lundi 19 juin 2023 au vendredi 21 août 2023 inclus, soit 33 jours consécutifs, afin que chacun puisse prendre connaissance des dossiers aux jours et heures d'ouverture des bureaux de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine à Gennevilliers, siège de l'enquête, ainsi que des bureaux de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne et des ceux du Centre Technique Municipal (CTM)
- la composition du dossier d'enquête mis à disposition du public

Compte-tenu

- de son analyse, exposée dans son rapport d'enquête fondée sur l'examen du dossier d'enquête, sur les recherches documentaires, les échanges avec certains acteurs du centre commercial QWARTZ, sur les observations des organismes consultés, sur les

échanges avec les services de la commune de Villeneuve-la-Garenne, et les réponses apportées.

Après

- avoir accepté cette mission, n'ayant exercé aucune activité, au titre de ses fonctions précédentes ou en cours qui pourrait être jugée incompatible avec la fonction de commissaire enquêteur et attestant qu'il n'a pas d'intérêt personnel au projet.
- s'être concerté avec les services de la commune de Villeneuve-la-Garenne en vue de l'établissement de l'arrêté et l'organisation de l'enquête
- avoir étudié le dossier sur pièces pour en comprendre l'objectif, la demande et la problématique
- avoir rencontré les représentants des services de la ville de Villeneuve-la-Garenne
- s'être déplacé sur le terrain à plusieurs reprises
- avoir assuré les permanences prévues, en concertation avec les services de la Ville de Villeneuve-la-Garenne
- avoir conduit l'enquête conformément aux dispositions de l'arrêté Territorial n° 2023/046 du 26 mai 2023,

Le commissaire enquêteur, considérant :

Sur le dossier de l'enquête

- Que le dossier comportait toutes les pièces réglementaires au titre de l'article R.123-8 du Code de l'environnement
- Que le dit dossier a été tenu à la disposition du public dans les locaux de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine siège de l'enquête à Gennevilliers, en Mairie de Villeneuve-la-Garenne, dans les locaux du Centre Technique Municipal durant toute la durée de l'enquête, du 19 juin 2023 au 21 juillet 2023, soit 33 jours consécutifs
- Que le dossier a été mis en ligne et consultable sur le site internet de la préfecture du Val-d'Oise et sur le site internet dédié à l'enquête publique <http://modification2-plu-villeneuve.enquetepublique.net> accessible via le site de la Ville et celui de l'EPT

En conclusion, que le dossier permettait au public d'appréhender le projet et d'en comprendre l'objet et la problématique

Sur l'information du public

- Que les insertions dans la presse ont bien eu lieu au moins 15 jours avant le début de l'enquête et rappelées dans les 8 premiers jours après le début de l'enquête dans les journaux suivants :
 - « Le Parisien 92 »
 - « Les Echos »

- Que l'affichage réglementaire a bien eu lieu en Mairie de Villeneuve-la-Garenne et sur les panneaux d'affichage administratif prévus à cet effet au moins 15 jours avant le début de l'enquête et jusqu'à la fin de l'enquête.
- Que cette information a été suffisamment réalisée avant et pendant toute la durée de l'enquête

Conclusion :

- Ainsi, toutes les mesures ont été prises, dans le cadre réglementaire, pour informer convenablement le public et pour lui permettre de prendre connaissance du dossier
- Un des objectifs essentiels de l'enquête publique a donc été satisfait en offrant par la publicité effectuée, et par l'information apportée, la possibilité d'une expression citoyenne sur ce projet

Sur la participation du public

- que les prescriptions de l'arrêté n° 2023/046 du 26 mai 2023, signé de Monsieur le Président de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine ont bien été respectées :
 - possibilité de formuler ses observations directement sur les registres d'enquête publique ouverts à cet effet dans les locaux de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine siège de l'enquête à Gennevilliers, en Mairie de Villeneuve-la-Garenne, dans les locaux du Centre Technique Municipal, paraphés et cotés au préalable par le commissaire enquêteur.
 - possibilité d'adresser les observations par correspondance au commissaire-enquêteur domicilié pour la circonstance en l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine siège de l'enquête à Gennevilliers, afin qu'elles soient annexées au registre
 - possibilité d'adresser les observations par courrier électronique à l'adresse suivante : <http://modification2-plu-villeneuve.enquetepublique.net>, à compter du lundi 19 juin 2023 jusqu'au vendredi 21 juillet 2023 inclus
 - possibilité d'adresser les observations sur le registre dématérialisé <http://modification2-plu-villeneuve.enquetepublique.net>

Toutefois aucune observation n'a été recueillie sur les différents registres papier mis à la disposition du public, 4 observations ont été déposées sur le registre numérique et un courrier émanant de Monsieur le Maire a été reçu par le commissaire enquêteur

Néanmoins le site PUBLILEGAL fait apparaître près de 450 visualisations 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.

En conclusion, toutes les mesures réglementaires ont bien été prises afin de faciliter la participation du public

Sur le déroulement de l'enquête publique

- que l'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions
- qu'une personne s'est présentée lors de la dernière permanence assurée par le commissaire enquêteur ;
- qu'un registre dématérialisé a été mis en place sur le site <http://modification2-plu-villeneuve.enquetepublique.net>
- qu'une salle du Centre Technique Municipal de Villeneuve-la-Garenne a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour assurer ses fonctions dans les meilleures conditions, et recevoir le public.
- qu'un bureau de la mairie de Villeneuve-la-Garenne a été mis à la disposition du commissaire enquêteur pour assurer ses fonctions dans les meilleures conditions, et recevoir le public.

et que, par conséquent, l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté territorial n° 2023/046 du 26 mai 2023

3. Conclusion et avis

EN CONCLUSION,

Au vu des éléments qui précèdent, après avoir examiné l'ensemble des conditions nécessaires à la Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-la-Garenne,

Je considère pour ce projet :

Sur le référencement de la « ferme Galiéni »,

- Que cette mesure concerne une propriété communale, qu'elle n'impacte aucune propriété privée, ni ne vient modifier un projet. L'économie générale du projet de la procédure de Modification n°2 du PLU communal n'est nullement affectée

Sur le quartier Galliéni Nord,

- Que la réduction de hauteur, la réduction de l'emprise au sol, le retrait de 4 m sur la rue des anciennes écoles, contribuera à favoriser un projet urbain moins dense, améliorant sensiblement le cadre de vie, par ses effets positifs induits sur l'environnement ;
- Que cette modification ne remettra pas en cause la construction du nouveau groupe scolaire ;

Sur le quartier de la Bongarde,

- Que le secteur (Lot1) à l'état de friche sera valorisé par la possibilité de construction de nouveaux logements et de commerces. Cet ensemble favorisera un meilleur accès à la Seine, porté par espace vert traversant de 20 à 25 m de large ;
- Que la coulée verte dont le principe figure dans l'OAP pourra déboucher et s'articuler sur les berges de Seine que le SDRIF dans ses propositions recommande de valoriser ;

- Que la modification, tout en rendant possible l'augmentation des hauteurs, permettra la création d'un signal urbain en entrée de ville tout en valorisant les qualités paysagères et urbaines du site. Toutefois cette augmentation devrait être mesurée pour répondre aux critères de limitation de la densification du PPRI, l'intégration dans le paysage et éviter les contraintes liées aux risques des Immeubles de grande hauteur (IGH)
- Que le dossier mis à l'enquête m'est apparu clair, complet et ayant, dans une certaine mesure, tenu compte des remarques formulées par la MRAe ;
- Que l'avis de la MRAe a fait l'objet d'un certain nombre de réponses et d'engagements à répondre à l'issue d'études complémentaires à mener ;
- Que des réponses et précisions ont été apportées à la faveur de la production du mémoire en réponses aux questions du PV de synthèse des observations ;
- Que les avis des PPA tous favorables mais comportant des recommandations pour certains ont bien été pris en compte ;
- Que les risques de nuisances sonores pour les riverains ne seront pas augmentés après la construction selon une étude menée par le BET ALTIA et que néanmoins, les constructions seront soumises aux conditions de l'arrêté préfectoral n° 2000/158 du 05 juin 2000 portant classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit ;
- Que les risques de pollution atmosphérique générée par la densification permise seront compensés ou réduits par l'ajout de plusieurs dispositions au PLU listées dans la réponse à la MRAe ;
- Que le risque d'inondation sera limité à la faveur de la création d'une OAP et d'un ensemble de mesures inscrites dans la partie réglementaire du PLU, d'autant que les règles du PPRI doivent figurer dans les annexes du PLU ;
- Que les règles de stationnement au sein du secteur, ont été revues afin d'inciter davantage à l'usage des transports en commun et des modes actifs. Que les 500 places de stationnement initialement prévues pour le centre commercial ne sont plus jugées nécessaires, libérant une surface de pleine terre conséquente ;
- Que s'agissant de la pollution potentielle après travaux, L'EPT précise qu'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 ;
- Que les modifications des OAP autorisant une augmentation de hauteur des bâtiments et imposant la recherche d'une intégration paysagère et en doublant la largeur de la coulée verte est conforme au PADD ;
- Que le secteur Bongarde est défini dans le SDRIF comme secteur à fort potentiel de densification et qu'il est situé à proximité d'une zone « d'espaces verts et espaces de loisirs d'intérêt régional à créer » ;
- Qu'il convient de noter que la construction d'un hôtel n'est plus d'actualité ;

- Que des échanges et discussions sont actuellement en cours afin d'améliorer, de toutes les façons possibles, la mobilité et les dessertes des projets portés par cette modification et qu'ils se poursuivront dans le cadre de l'élaboration du PLUi ;
- Que sur les 29 PPA ou PPC sollicités à deux reprises, une première fois le 21 janvier 2022 et une seconde fois suite à l'évaluation environnementale le 27 février 2023, 4 avis ont été reçus indiquant ne pas être défavorables au projet, que les 25 autres qui n'ont pas répondu sont réputés favorables selon la règle SVA.

Je regrette cependant :

- Qu'un examen de solutions de substitution, n'ait pas fait l'objet d'une comparaison avec l'implantation de populations supplémentaires sur le secteur de la Bongarde, conformément à la demande de la MRAe.
- Que les résultats des études mentionnées dans le mémoire en réponse, sur le bruit, sur les émissions des différents polluants, sur la pollution des sols, sur la mobilité n'aient pas été joints à l'étude d'impact.

Pour toutes ces raisons, je considère que :

Les avantages que présente le projet Modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-la-Garenne, déposé par l'EPT l'emportent sur les inconvénients qu'ils génèrent.

En conséquence de ce qui précède et des éléments exposés dans l'ensemble du rapport principal, j'émet un :

AVIS FAVORABLE

Au projet de modification N°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Villeneuve-la-Garenne,

Assorti des réserves suivantes :

- 1) Mettre à jour le PPRI approuvé en 2004 et modifié le 11 juillet 2022 qui devra être inséré dans l'annexe PLU relative aux servitudes d'utilité publique et mentionné sur la liste correspondante
- 2) Intégrer dans le projet les modifications proposées dans le mémoire en réponse à la MRAe
- 3) Intégrer dans le projet les modifications proposées dans le mémoire en réponse au PV de synthèse
- 4) Compléter les analyses et évaluations demandées par la MRAe qui ne peuvent l'être aujourd'hui du fait de projets non aboutis
- 5) Revoir le réseau d'assainissement de la rue de la Bongarde afin que des eaux usées ne se rejettent pas directement en Seine (cf. plan de servitude)

Assorti des recommandations suivantes :

- 1) Fournir les résultats des études de circulation et trafic prenant en compte l'augmentation de logements secteur Bongarde.
- 2) Fournir les résultats des études de sol pour évaluer la localisation et l'étendue de la pollution sur ce secteur
- 3) Préciser la notion de « pleine terre » dans le PLU et la partager avec le futur PLUi en s'inspirant du projet MUSE.
- 4) Prévoir, dans le cadre du PLU, au-delà des mesures réglementaires d'isolation acoustique de façade, une disposition des bâtiments et des pièces de vie limitant l'exposition aux nuisances.
- 5) Poursuivre à l'échelle du PLUi les actions engagées pour améliorer la mobilité et favoriser l'utilisation des modes doux
- 6) Limiter la hauteur à moins de 50 m afin de mieux intégrer la tour dans le paysage, limiter la densification (PPRI), s'affranchir des contraintes liées aux immeubles de grande hauteur (IGH)

Fait le 23 août 2023

Le commissaire enquêteur,



Bertrand SILLAM