

Enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), relative au projet de requalification du secteur « Galliéni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne

Enquête N° E18 000 086/95
Ouverte par arrêté préfectoral du 4 janvier 2019
et réalisée du **lundi 4 février 2019 au lundi 11 mars 2019 inclus.**

Rapport du commissaire-enquêteur

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

Table des matières

1	Procédure de l'enquête.....	10
1.1	Place de l'enquête dans la procédure.....	10
1.2	Projet soumis à étude d'impact.....	11
1.3	Projet soumis à enquête publique.....	11
1.4	La composition du dossier.....	13
2	Organisation de l'enquête publique.....	13
2.1	Désignation du commissaire-enquêteur.....	13
2.2	Visite et réunions préalables à l'ouverture de l'enquête.....	13
2.3	Visite et réunions pendant l'enquête.....	14
2.4	Visite et réunions après la clôture de l'enquête.....	14
2.5	Modalités et déroulement de l'enquête.....	15
2.5.1	Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête.....	15
2.5.2	Modalités de réception du public.....	15
2.5.3	Modalités de dépôt des observations.....	15
2.5.4	Publications règlementaires.....	16
2.5.5	Affichage d'un avis d'ouverture d'enquête.....	16
2.6	Composition du dossier de l'enquête conjointe.....	16
2.7	Procès-verbal de synthèse des observations.....	18
2.8	Mémoire en réponse.....	18
2.9	Concertation.....	18
2.10	Appréciation du commissaire-enquêteur sur la procédure.....	21
3	La présentation du projet « Galliéni ».....	21
3.1	Présentation de la commune.....	21
3.2	Localisation du projet.....	22
3.3	Contexte et historique du projet.....	23
3.4	Le projet soumis à l'enquête.....	24
3.5	Finalité de l'enquête unique de DUP & Parcellaire.....	26
3.6	Contraintes sur le secteur du projet.....	27
3.6.1	Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).....	27
3.6.2	Respect du PDUIF.....	27
3.6.3	Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	28
3.6.4	Le Schéma Régional du Climat, de l'air et de l'Energie (SRCAE).....	28
3.7	Respect des documents communaux.....	29
3.7.1	Programme Local de l'Habitat (PLH).....	29

3.7.2	Plan Local d'Urbanisme (PLU).....	29
3.8	Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI).....	31
4	Examen des pièces composant le dossier d'enquête.	32
4.1	Pièces administratives.....	32
4.2	Partie 1 : Enquête préalable à la DUP	33
4.3	Partie 2 : Enquête Parcellaire.....	36
4.4	Partie 3 : Avis émis sur le projet	36
4.5	Appréciation globale du dossier d'enquête.....	41
5	Examen des observations du public.....	43
5.1	Compte-rendu sommaire des permanences	43
5.2	Analyse des observations du public.....	45
5.2.1	Observations orales	45
5.2.2	Observations écrites sur les registres d'enquête	45
5.2.3	Méthode de dépouillement des observations	46
5.2.4	Éléments de synthèse	46
5.2.5	Etude des thèmes	47
5.2.5.1	Thème n°1 : Justification de la DUP.....	47
5.2.5.2	Thème n°2 : Stationnement / circulation	53
5.2.5.3	Thème n°3 : Transports en commun	56
5.2.5.4	Thème n°4 : Relogement / indemnisation	58
5.2.5.5	Thème n°5 : Constructions / nuisances	60
5.2.5.6	Thème n°6 : Autres problématiques	63
5.3	Appréciation générale.....	65
5.3.1	Sur les observations du public.....	66
5.3.2	Sur l'enquête.....	66
6	Pièces jointes.....	68
6.1	Désignation du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de CERGY	68
6.2	Dossier d'enquête	68
6.3	Registres d'enquête	68
6.4	Affichage	68
6.5	PV de constat d'affichage	68
6.6	Parutions dans la presse	68
7	Annexes	69
7.1	Arrêté préfectoral du 4 janvier 2019 (Préfet des Hauts de Seine)	69
7.2	Procès-verbal des observations	69

7.3 Mémoire en réponse au PV des observations..... 69

INTRODUCTION

L'objectif d'une enquête publique est d'informer le public, recueillir ses avis, suggestions ou contre-propositions sur la réalisation de certains projets, d'inciter le maître d'ouvrage de l'opération à mieux élaborer son projet mais également d'éclairer l'autorité chargée de prendre la décision d'autorisation ou d'approbation de l'opération envisagée.

Cette enquête publique unique est préalable au projet de déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet **de requalification du secteur « Galliéni » au bénéfice de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) sur la commune de Villeneuve-la-Garenne.**

L'enquête se décompose en deux procédures distinctes :

- une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) du projet d'aménagement du secteur « Galliéni »
- une enquête parcellaire portant sur l'ensemble des parcelles cadastrales nécessaire au projet.

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête est Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine. La personne responsable du projet en tant que maître d'ouvrage de l'opération est Monsieur le directeur général de l'EPFIF, 4-14 rue Fellus, 75014 Paris.

Contexte de la DUP

La DUP sollicitée vise une opération de requalification du secteur « Galliéni », à réaliser sur un ensemble de terrains d'une superficie d'environ 2.1 ha, composés de 54 parcelles.

La demande de déclaration d'utilité publique porte sur la réalisation d'un programme d'environ 500 logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ou aidés au sein du quartier Gallieni à Villeneuve-la-Garenne.

Par suite de la délibération du Conseil municipal de VILLENEUVE-LA-GARENNE du 18 décembre 2014, une convention cadre avec l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-Seine (EPF 92) a été signée le 30 décembre 2014. Celle-ci a été modifiée par un avenant approuvé le 11 février 2015. Cette convention cadre élargie confie à l'EPF 92 le soin d'acquérir les parcelles nécessaires à la réalisation d'un projet d'intérêt général au sein du secteur dit « Gallieni ».

L'EPF 92, créée par le décret n°2006-142 du 13 septembre 2006, modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009, a pour vocation de favoriser et accélérer la réalisation de logements, notamment sociaux dans son périmètre de compétence. Le champ d'intervention des Établissements publics fonciers d'État est défini à l'article L. 312-1 du Code de l'Urbanisme.

Par décret n°2015-525 du 12 mai 2015, l'EPF 92 a été dissous le 31 décembre 2015. Depuis le 1er janvier 2016, l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France a repris les biens, droits et obligations et notamment les conventions d'intervention de l'EPF 92.

Une convention d'intervention foncière se substituant à la précédente a été signée entre l'EPFIF et la ville de Villeneuve-la-Garenne le 25 avril 2017.

Conformément à la convention susvisée, l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) procède aux acquisitions foncières et immobilières des biens situés au sein du périmètre concerné, soit par

négociation amiable, par délégation du droit de préemption ou par voie d'expropriation. En application de l'article L 321-1 du Code de l'urbanisme et à l'article 10 de ladite convention, l'EPFIF a la possibilité de devenir autorité expropriante. L'EPFIF sera donc le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique (DUP).

Par délibération du 28 février 2017, le Conseil Territorial Boucle Nord de Seine, dont fait partie Villeneuve-la-Garenne depuis le 1^{er} janvier 2016, a délégué son droit de préemption urbain, son droit de préemption renforcé et son droit de priorité sur le secteur « Gallieni » à l'EPFIF.

Conformément à l'arrêté préfectoral du 15 avril 2015, la ville a réalisé une étude d'impact du projet « Gallieni ».

L'enquête préalable à la DUP est menée en application des dispositions du code de l'expropriation (articles R.112-1 à R.112-24) et est organisée dans les formes prévues par les articles L123-1 à 123-19 et R123-1 à R123-46 du Code de l'environnement.

Conformément à l'article L126-1 du code de l'environnement, le projet de requalification du secteur « Gallieni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne fera l'objet d'une déclaration de projet établie par le responsable du projet, en l'occurrence l'EPT Boucle Nord de Seine, dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'enquête.

La déclaration de projet devra mentionner l'objet de l'opération et comporter les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Le projet de requalification du secteur « Gallieni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique, au bénéfice de l'EPFIF, prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, ou d'une décision de refus.

Contexte de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire est régie par :

- les articles L.131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique,
- les articles R 131-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

- **Partie réglementaire nouvelle**
 - **LIVRE Ier : UTILITÉ PUBLIQUE**
 - **TITRE III : IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES ET DÉTERMINATION DES PARCELLES**
 - **Chapitre Ier : Enquête parcellaire**

L'objet de cette enquête est clairement fixé :

- par le nom du titre III : Identification des propriétaires et détermination des parcelles
- et par la rédaction de ce même article L131-1 : « *Les règles relatives à la recherche des propriétaires et des titulaires de droits réels concernés par l'expropriation sont fixées par décret* ».

L'enquête parcellaire vise donc à la :

1. détermination des « parcelles à exproprier », autrement dit de l'emprise foncière du projet : tout ou partie d'immeubles, avec leurs accessoires (tréfonds, droits réels tels qu'usufruit, emphytéose, droit d'usage ou d'habitation, servitudes). L'expropriation peut être limitée à l'un de ces droits.
2. recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres ayants droit à indemnité (locataires, fermiers), les propriétaires n'étant tenus de les « dénoncer » qu'ultérieurement.

Dans le cadre d'une enquête parcellaire, le commissaire-enquêteur doit s'assurer que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure DUP et que les parcelles visées doivent recevoir une affectation conforme à l'objet des travaux.

Le projet dit du « secteur Gallieni » s'inscrit dans une opération de reconstruction de la ville sur elle-même répondant ainsi à la politique nationale en matière d'aménagement mise en œuvre par l'Etat. En effet, depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, l'un des principaux objectifs est de limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire français, que ce soit dans les milieux ruraux ou urbains. A cet effet, l'Etat impose aux communes déjà urbanisées de démolir pour reconstruire en densifiant.

Pour la région parisienne et les communes situées en petite couronne, la pénurie de logements en Ile-de-France oblige les communes à construire 70 000 logements par an pendant 10 ans sur le territoire francilien.

Villeneuve la Garenne, située à 5 kms de Paris fait partie de ces communes où il est demandé de densifier : l'Etat a fixé à la commune via la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) une obligation de construire 190 logements/an.

Le secteur Gallieni s'étend sur 2,1 hectares et se compose de 54 parcelles d'habitats pavillonnaires et de petits bâtiments collectifs typiques des faubourgs historiques des villes industrielles.

A ce jour, la moitié du foncier, en superficie, (soit plus de 40% du nombre de parcelles) est propriété de la ville de Villeneuve-la-Garenne ou de l'EPFIF. Les biens restant à acquérir sont constitués de petites copropriétés dégradées, de locaux d'activités/commerciaux, d'immeubles de rapport et d'une quinzaine de pavillons.

Cependant, l'actuelle maîtrise foncière n'est pas suffisante pour permettre la réalisation du projet global. Même si les acquisitions amiables ont été privilégiées jusqu'ici par l'EPFIF, certains propriétaires ne semblent pas enclins à vendre. La commune, l'EPT Boucle Nord et l'EPFIF ont donc souhaité engager une procédure de Déclaration d'Utilité Publique afin de pouvoir procéder à des expropriations.

Ce projet fera donc également l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de l'EPFIF, ou d'une décision de refus.

Ce rapport d'enquête publique unique, préalable au projet de déclaration d'utilité publique (DUP) et à la cessibilité des parcelles nécessaires au projet **de requalification du secteur « Gallieni » au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) sur la commune de Villeneuve-la-Garenne**, a précisément pour objet de :

- Relater le déroulement de l'enquête conjointe prescrite dans les conditions détaillées ci-après ;
- Synthétiser l'examen des observations recueillies au cours de la période de mise à disposition du public du dossier d'enquête ;
- Tirer les enseignements, et les valoriser dans le cadre d'une analyse bilancielle, des avis émis par le public qui s'est exprimé et le cas échéant, après avoir interrogé le maître d'ouvrage ;
- Permettre à l'autorité compétente pour prendre les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête, de prendre en compte les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête.

Un deuxième document séparé consignera les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur pour l'enquête publique préalable à la DUP, en précisant s'il est favorable, favorable sous réserves ou défavorable à la déclaration d'utilité publique du projet.

Ce deuxième document consignera, à la suite, les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur pour l'enquête parcellaire, en précisant s'il est favorable, favorable sous réserves ou défavorable.

RAPPORT D'ENQUETE

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire-enquêteur chargée de procéder à l'enquête conjointe DUP et parcellaire. Après une présentation du cadre de l'enquête, il relate son déroulement, étudie le projet et examine les observations faites durant celle-ci.

Puis, suivent les conclusions et l'avis motivé du commissaire-enquêteur.

Le commissaire-enquêteur est désigné par le Président du Tribunal Administratif (et non par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire) pour conduire une enquête publique à partir d'une liste d'aptitude départementale, révisées annuellement, conformément à la Loi Bouchardeau du 12 juillet 1983, modifiée par le Décret N° 2011-2018 du 29 décembre 2011 (Article R 123-5 du Code de l'Environnement) relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

N'étant ni l'avocat ni l'initiateur du projet ni de ses éventuels détracteurs ou supporters, le commissaire-enquêteur remplit son rôle dans l'intérêt général, avec équité, loyauté, intégrité, dignité et impartialité.

La loi précise « ne peuvent être désignées commissaires enquêteurs, les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions notamment au sein de la collectivité, de l'organisme qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête », ce qui garantit leur neutralité vis-à-vis de toutes les personnes concernées par le projet.

La compétence du commissaire enquêteur ne doit pas s'apprécier seulement sur le plan technique mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. Il n'est pas cependant besoin qu'il soit un expert et il ne doit en aucun cas se comporter en expert, ni en professionnel ès-qualités.

En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.

Il est du ressort du Tribunal Administratif et de la Préfecture, et non du commissaire enquêteur, qui n'est pas juriste, de se prononcer sur la légalité des pièces administratives soumises à son examen.

Le commissaire enquêteur n'a pas à dire le droit mais il peut s'exprimer s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui paraît qu'elle a été respectée. La pratique et la jurisprudence sont venues confirmer ces dispositions

En ce qui concerne la conduite de l'enquête, le commissaire enquêteur « *doit conduire l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du dossier et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions ; il doit se tenir à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus et son rapport doit faire état des contrepropositions produites au cours de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage, notamment aux demandes de communication de documents qui lui ont été adressées* ».

S'agissant ensuite de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, considérant qu'il « *doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conditions de son rapport son avis personnel. Mais il n'est pas tenu à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement par les personnes qui ont participé à l'enquête* ».

C'est ainsi, qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres ou les courriers, et en tenant compte des divers entretiens conduits ou consultations opérées, le commissaire-enquêteur, ou la commission d'enquête, après en avoir délibéré, rend in fine un avis personnel motivé en toute conscience et toute indépendance.

1 Procédure de l'enquête

1.1 Place de l'enquête dans la procédure

L'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est une étape nécessaire pour acquérir les biens existants et pour réaliser le projet de requalification du secteur « Galliéni » au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) sur la commune de Villeneuve-la-Garenne, conformément aux prescriptions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

En effet, la procédure d'expropriation comprend une 1ère phase administrative au cours de laquelle la personne publique, « EPT Boucle Nord », doit démontrer l'utilité publique de son projet, et une 2ème phase judiciaire servant à transférer la propriété à la personne publique et à indemniser les expropriés.

La phase administrative distingue deux étapes : une phase d'enquête publique destinée à informer très largement le public et en recueillir ses propositions, et une phase d'enquête parcellaire permettant d'identifier les propriétaires concernés et leur permettre de comprendre avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seront concernés par l'expropriation.

Prononcé de l'acte déclarant l'utilité publique (DUP)

Au vu des résultats de l'enquête publique de DUP, le préfet peut prononcer l'utilité publique en prenant un acte déclaratif d'utilité publique, qui doit être affiché dans la Mairie concernée par le projet. Le jour d'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif de Cergy-Pontoise.

Prononcé de l'acte transférant la propriété

Au vu des résultats de l'enquête publique parcellaire, le préfet peut prononcer le transfert de propriété en prenant un acte de cessibilité. Cet acte signifie que la propriété peut être transférée à la personne publique expropriante. L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien à exproprier par lettre recommandée avec AR.

Ainsi, il convient de distinguer :

- d'une part, l'enquête publique préalable à la DUP, qui a pour but de vérifier, notamment à travers l'examen du dossier, la visite du site, l'analyse des observations du public, et les réponses du maître d'ouvrage, si l'opération envisagée présente un caractère d'utilité publique tel que l'expropriation peut en être envisagée,
- d'autre part, l'enquête parcellaire, qui a pour objectif de s'assurer que l'emprise indiquée dans le projet de cessibilité est bien conforme à l'objet des travaux tel qu'il résulte de la procédure de DUP et que les parcelles visées recevront une affectation conforme à l'objet des travaux. Elle permet d'identifier avec précision les propriétaires des parcelles concernées.

Comme rappelé ci-dessus, si la procédure est menée à son terme, cette enquête pourra être suivie d'un arrêté préfectoral déclarant l'utilité publique de l'opération. Il convient de signaler que le code de

l'expropriation précise également la composition du dossier d'enquête publique préalable à la DUP, dont l'ensemble des pièces sera examiné ci-après dans le rapport.

1.2 Projet soumis à étude d'impact

Le projet est soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée d'un PLU n'ayant jamais fait l'objet d'une évaluation environnementale. Les travaux, réalisés en plusieurs phases, créent une surface de plancher comprise entre 10 000 et 40 000m² et une route. Ce projet relève donc des rubriques « projets soumis à la procédure de cas par cas » du tableau annexé à l'article R122-2 du code de l'environnement.

L'article L.122-1 du Code de l'environnement prévoit que les dossiers de projets soumis à étude d'impact sont transmis pour avis préalable à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. L'avis de l'Autorité Environnementale (AE) rendu public vise à faciliter la compréhension du dossier par le public.

L'étude d'impact constitue une pièce du dossier de demande de DUP en vertu de l'article R.123-6 du Code de l'environnement.

L'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement est la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe).

La procédure d'étude d'impact du projet « Gallieni » se déroule comme suit :

- Dépôt du dossier de l'étude d'impact par le pétitionnaire auprès de l'autorité compétente pour autoriser le projet ;
- Consultation de l'autorité environnementale par l'autorité compétente pour autoriser le projet ;
- L'autorité environnementale rend un avis motivé à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'ensemble des thématiques environnementales dans le projet, dans un délai de 2 mois ;
- L'avis est transmis au pétitionnaire par l'autorité compétente pour autoriser le projet. Cet avis doit être joint, avec l'étude d'impact, au dossier d'enquête publique ;
- Le pétitionnaire peut également joindre son mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale au dossier d'enquête publique.

Par ailleurs, conformément aux études environnementales réalisées préalablement, ce projet est soumis à Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, et plus précisément des rubriques 2.1.5.0. et 3.2.2.0. de la nomenclature associée.

Un dossier doit être déposé auprès des services de la Police de l'Eau d'Ile-de-France après l'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact jointe au dossier de DUP.

1.3 Projet soumis à enquête publique

Aux termes de l'article R.123-1 du Code de l'environnement, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements qui, à l'issue de l'examen au cas par cas prévu à l'article R122-2, sont soumis à la réalisation d'une étude d'impact font l'objet d'une enquête publique.

Le projet « Gallieni » à Villeneuve-la-Garenne est donc soumis à enquête publique préalablement à la déclaration d'utilité publique.

L'enquête publique est une procédure de consultation du public dans le cadre de laquelle celui-ci est appelé à exprimer son point de vue. Le dossier d'étude d'impact mis à disposition dans ce cadre, sert à l'informer et à le faire participer à la prise de décision. Les résultats de l'enquête doivent permettre ensuite à l'autorité administrative de décider de la suite à donner au projet.

Il convient de signaler que le code de l'expropriation précise également la composition du dossier d'enquête publique préalable à la DUP, dont l'ensemble des pièces sera examiné ci-après dans le rapport.

Parallèlement, une enquête parcellaire, se déroulant également lors de la phase administrative, a pour but de procéder contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier, ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres personnes intéressées.

La procédure et l'organisation de l'enquête publique relative au dossier sont régies principalement par les textes suivants :

- Code de l'environnement Livre Ier et Livre II et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R.141-1 à R.123-27 relatifs à la procédure et à l'organisation des enquêtes publiques ;

L'enquête publique, qui dure 30 jours minimum, est une phase essentielle d'information du public et d'expression de ces avis.

À l'expiration du délai d'enquête, les registres sont clos et signés par le commissaire enquêteur.

Le commissaire-enquêteur examine les observations consignées ou annexées au(x) registre(s) y compris le registre électronique. Il rencontre dans un délai de huit jours, le responsable du projet et lui communique, en personne, les observations écrites et orales, celles-ci étant consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de 15 jours, un mémoire en réponse.

Le commissaire enquêteur consigne enfin, dans un document séparé, ses conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes (DUP et parcellaire) en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables au projet soumis à l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur transmettra au préfet des Hauts-de-Seine les dossiers soumis à enquête accompagnés des registres d'enquête ainsi que son rapport et ses conclusions motivées dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête

Conformément à l'article L126-1 du code de l'environnement, le projet de requalification du secteur « Galliéni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne fera l'objet d'une déclaration de projet établie par le responsable du projet, en l'occurrence l'EPT Boucle Nord de Seine, dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'enquête.

La déclaration de projet devra mentionner l'objet de l'opération et comporter les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Le projet de requalification du secteur « Galliéni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne fera l'objet d'une déclaration d'utilité publique, au bénéfice de l'EPFIF, prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, ou d'une décision de refus.

Ce projet fera également l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de l'EPFIF, ou d'une décision de refus.

1.4 La composition du dossier

Conformément à l'article R 112-4 du Code de l'expropriation et aux articles L. 123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement, le dossier de DUP soumis à enquête publique doit comprendre :

- une notice explicative ;
- le plan de situation ;
- un plan général des travaux ;
- l'étude d'impact ou la notice d'impact lorsque l'une ou l'autre est requise ;
- les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- l'appréciation sommaire des dépenses.
- l'étude d'impact et son résumé non technique
- le bilan de concertation et ses pièces techniques

Conformément à l'article R 131-3 du Code de l'expropriation, le contenu du dossier d'enquête parcellaire soumis à l'enquête doit comprendre :

- Le plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le directeur départemental ou, le cas échéant, régional des finances publiques, au vu du fichier immobilier ou par tous autres moyens.

2 Organisation de l'enquête publique

2.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Répondant à la demande de Monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine, formulée par lettre du 11 décembre 2018, Monsieur le Président du Tribunal administratif de Cergy a désigné Madame Valérie BERNARD en tant que commissaire-enquêteur, chargé de procéder à une enquête publique ayant pour objet « *le projet de renouvellement urbain du secteur Galliéni à Villeneuve-la-Garenne* » (Décision n° Enquête E18 000086/95, en date du 12 décembre 2018, voir PJ).

2.2 Visite et réunions préalables à l'ouverture de l'enquête

À la suite de sa désignation et préalablement à l'ouverture de l'enquête, le commissaire enquêteur a pu échanger (y compris par mails et téléphone) avec les représentants de l'autorité organisatrice, la préfecture des Hauts de Seine, et ceux de la maîtrise d'ouvrage, la mairie de Villeneuve, et l'EPFIF, afin de prendre connaissance du projet et d'apporter des conseils au montage du dossier et des modalités d'organisation de l'enquête conjointe (présentation des dossiers, publicité, recueil des observations par courriers, courriels, registre électronique, etc.).

- 1^{ère} réunion : Préfecture des Hauts de Seine, le 21/01/2019 de 10h00 à 10h30
Le commissaire-enquêteur s'est déplacé à la Préfecture de Nanterre afin de prendre possession d'un exemplaire du dossier d'enquête conjointe et parapher les registres
- Visite de terrain : le 28/01/2019 de 10h00 à 11h00
Après lecture du dossier et afin de s'imprégner du contexte, le commissaire-enquêteur a effectué une 1^{ère} visite du secteur « Galliéni », afin d'apprécier la situation et l'état d'occupation des parcelles, ainsi que leurs accès.
- 2^{ème} réunion : Mairie de Villeneuve-la-Garenne, le 30/01/2019 de 11h00 à 12h30
Une réunion préalable de présentation du projet a été organisée dans les locaux de la Mairie en présence de M. BORTOLAMEOLLI, 1^{er} adjoint en charge de l'Urbanisme, des transports et de l'environnement, de Mme Daisy MARTIN-GUIGNARD, directrice du pôle Aménagement et Attractivité territoriale, M. Loïc DUMUSOY, directeur du service Aménagement et M. LE GAGNE Chargé de mission Affaires foncières, de la mairie de Villeneuve et de M. BOMMEL, Chef de projets fonciers à l'EPFIF, en charge du projet « Galliéni ».
- 3^{ème} rencontre avec M. LE GAGNE a eu lieu le 04/02/2019 de 8h00 à 8h30 avant l'ouverture de l'enquête afin de vérifier l'installation de l'enquête dans le hall de la mairie de Villeneuve, le fonctionnement de l'ordinateur de consultation, le bureau alloué à l'accueil du public....

2.3 Visite et réunions pendant l'enquête

Aucune visite ni réunion n'a été organisée pendant l'enquête. Toutefois, le commissaire enquêteur a eu de nombreux échanges au cours de chacune de ses cinq permanences avec les services de la Mairie, et par téléphone avec l'EPFIF.

M. le Maire a rendu visite brièvement au commissaire-enquêteur au cours de la 5^{ème} et dernière permanence afin d'échanger sur le climat de l'enquête et la participation du public.

2.4 Visite et réunions après la clôture de l'enquête

A la clôture de l'enquête, le commissaire-enquêteur a clos les registres papier et s'est assuré que le registre électronique était bien fermé, et que nul ne pouvait y déposer d'observation.

- 4^{ème} réunion : Mairie de Villeneuve-la-Garenne, le 18/03/2019 de 9h30 à 11h00
Une réunion remise du PV de synthèse des observations du projet a été organisée dans les locaux de la Mairie en présence de M., BORTOLAMEOLLI, Maire de Villeneuve-la-Garenne, de Mme Daisy MARTIN-GUIGNARD, directrice du pôle Aménagement et Attractivité territoriale, M. Loïc DUMUSOY, directeur du service Aménagement et M. LE GAGNE Chargé de mission Affaires foncières, de la mairie de Villeneuve et de M. BOMMEL, Chef de projets fonciers à l'EPFIF, en charge du projet « Galliéni ». Il a été convenu d'organiser une réunion de remise commentée du rapport et de l'avis du commissaire-enquêteur.
- Visite commentée du secteur « Galliéni », le 18/03/2019 de 11h00 à 12h00
M. le Maire a emmené le commissaire-enquêteur pour une visite commentée du secteur « Galliéni ».

Comme convenu lors de la réunion de remise du PV de synthèse, l'EPT Boucle Nord a adressé par mail, un mémoire en réponse, le 01/04/2019.

- 5^{ème} réunion : Mairie de Villeneuve-la-Garenne, le 10/04/2019 de 11h30 à 12h30

Une réunion remise du rapport et des avis a été organisée dans les locaux de la Mairie en présence de M., BORTOLAMEOLLI, Maire de Villeneuve-la-Garenne, de Mme Daisy MARTIN-GUIGNARD, directrice du pôle Aménagement et Attractivité territoriale, M. Loïc DUMUSOY, directeur du service Aménagement et M. LE GAGNE Chargé de mission Affaires foncières, de la mairie de Villeneuve et de M. BOMMEL, Chef de projets fonciers à l'EPFIF, en charge du projet « Galliéni ».

2.5 Modalités et déroulement de l'enquête

2.5.1 Arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête

Monsieur le Préfet des Hauts de Seine a publié, le 04 janvier 2019, un arrêté préfectoral DCPAT/BEICEP n° 2019-03 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique environnementale, préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcellaire conjointe, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) du projet de requalification du secteur « Galliéni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne (cf. PJ).

2.5.2 Modalités de réception du public

Cet arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables,

Les modalités ont été les suivantes :

- *Date d'ouverture* : **lundi 4 février 2019**
- *Date de clôture* : **lundi 11 mars 2019**
- *Durée* : 36 jours consécutifs
- *Organisateur de l'enquête* : M. Le Préfet des Hauts de Seine
- *Responsable du projet* : L'EPT Boucle Nord de Seine
- *Maitre d'ouvrage* : EPFIF
- *Siège de l'enquête* : Centre administratif de la mairie de Villeneuve-la-Garenne - 28 avenue de Verdun - 92230 Villeneuve-la-Garenne
- Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recevoir les observations et répondre à ses demandes d'information durant cinq permanences qui se sont tenues à la mairie de Villeneuve-la-Garenne :
 1. lundi 4 février 2019 de 8h30 à 11h30 ; qui s'est finalement terminée à 12h00.
 2. samedi 16 février 2019 de 9h00 à 11h45, qui s'est finalement terminée à 12h30.
 3. vendredi 22 février 2019 de 14h00 à 17h00 ; qui s'est finalement terminée à 18h00.
 4. mardi 26 février 2019 de 8h30 à 11h30 ; qui s'est finalement terminée à 12h15.
 5. lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00, qui s'est finalement terminée à 17h15.

2.5.3 Modalités de dépôt des observations

- Un exemplaire du dossier soumis à enquête et deux registres d'enquête (un pour la DUP et un pour l'enquête parcellaire), cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été déposés au Centre administratif de la mairie de Villeneuve, et mis à la disposition du public aux heures d'ouvertures habituelles du Centre administratif de la mairie.

- les pièces du dossier d'enquête ont par ailleurs été mises à disposition du public sur le site dédié : <http://amenagement-secteur-gallieni-villeneuve-la-garenne.enquetepublique.net>
- le public a également pu consigner ses observations et propositions par un courrier postal au siège de l'enquête ou encore :
 - ✓ sur le registre d'enquête dématérialisé, accessible à partir de : amenagement-secteur-gallieni-villeneuve-la-garenne@enquetepublique.net
 - ✓ sur l'adresse mail de la préfecture : pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr
- Pour favoriser l'accès à ces sites, un poste informatique a été installé dans le hall de la mairie de Villeneuve.

2.5.4 Publications règlementaires

Conformément à l'article 12 de l'arrêté d'ouverture d'enquête, l'enquête a également été annoncée par voie de presse (voir PJ), quinze jours au moins avant le début de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux. Un second avis a été inséré dans les huit premiers jours de l'enquête dans ces mêmes journaux :

- Les Echos du mardi 15 janvier 2019 et du mardi 5 février 2019,
- Le Parisien – Edition des Hauts de Seine du mardi 15 janvier 2019 et du mardi 5 février 2019.

2.5.5 Affichage d'un avis d'ouverture d'enquête

Des affiches annonçant l'ouverture de l'enquête, répondant aux normes légales (Article R. 123-11 du code de l'environnement et en particulier à l'arrêté du 24 avril 2012 – format A2/couleur jaune), ont été installées

- sur les panneaux administratifs réservés à cet effet sur la commune de Villeneuve et à l'Hôtel de Ville par les soins de Monsieur le maire de Villeneuve (Voir certificat d'affichage en PJ)
- au voisinage du site du projet par l'EPFIF. Un constat d'huissier a été établi afin de prouver cet affichage (Cf. constat d'huissier en PJ).
- au siège de l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord au 1 bis rue de la PAIX à GENNEVILLIERS (Cf. certificat d'affichage de l'EPT en PJ).

Et ce, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Le commissaire-enquêteur a pu vérifier l'affichage au cours de ses visites sur le site et avant et/ou après des permanences.

2.6 Composition du dossier de l'enquête conjointe

La composition du dossier des enquêtes de DUP et parcellaire fera l'objet d'un examen ci-après dans le rapport.

Le dossier soumis à enquête comprend 3 parties :

1. Première partie : Dossier d'enquête préalable à la DUP
2. Deuxième partie : Dossier d'enquête parcellaire
3. Troisième partie : Avis émis sur le projet

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique a été composé conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du code de l'environnement, comprenant notamment une étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse de l'EPFIF à cet avis ;

Le dossier d'enquête parcellaire a été composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

LISTE DES PIECES DU DOSSIER D'ENQUETE			
1111 pages			
	Arrêté préfectoral n° 2019-03 d'ouverture d'enquête	04/01/2019	6 pages
	Affiche		1 page
	Lettre de l'EPT Boucle Nord	15/08/2018	2 pages
	Délibération du Conseil de territoire	03/07/2018	5 pages
	Note de synthèse	Juin 2018	9 pages
1 ^{ère} Partie : Enquête préalable à la DUP			
1.1	Une notice explicative		42 pages
1.2	Le plan de situation et plan périmétral		2 pages
1.3	Un plan général des travaux		1 page
1.4	Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants		5 pages
1.5	L'appréciation sommaire des dépenses		1 page
1.6	L'étude d'impact, Résumé non technique et ses annexes	Février 2017	27+285+ 429 pages
1.7	Le bilan de concertation et délibération du Conseil municipal l'approuvant	Février 2017	184 pages
	a. Panneaux explicatifs exposés en mairie le 16 décembre 2016 et disponibles en ligne	2016/2017	
	b. Articles de presse dans le journal municipal		
	c. Articles de presse dans la presse départementale		
	d. Actualités et articles sur le site Internet de la Ville		
	e. Atelier de concertation du 17 janvier 2017 (synthèse)		
	f. Réunion publique du 2 février 2017 (support de présentation)		
	g. Balade urbaine du 22 avril 2017 (support et restitution)		
	h. Atelier de concertation du 20 mai 2017 (support et restitution)		
	i. Registre de concertation publique		
	j. Tableau d'analyse des avis et remarques du public dans le registre de concertation		
	k. Délibération du conseil municipal du 15 juin 2017 portant bilan	15/06/2017	5 pages

	de la concertation préalable en vue d'une opération d'aménagement sur le secteur Gallieni.		
2ème Partie : Enquête Parcellaire			
2.1	Etat parcellaire	Juin 2018	42 pages
2.2	Plan Parcellaire	2018	1 page
3ème Partie : Avis émis sur le projet			
3.1	Décision de la DRIEE IdF n°DRIEE-SDDTE-2015-051 portant obligation de réaliser une étude d'impact en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement	15 /04/2015	2 pages
3.2	Avis de l'UT-DRIEA 92	27/09/2018	2 pages
3.3	Avis de l'autorité environnementale portant sur la demande de D.U.P. nécessaire à la réalisation du projet	30/10/2018	21 pages
3.4	Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale	06/12/2018	31 pages
Pièces ajoutées au cours de l'enquête			
	1 ^{ère} parution de l'avis d'enquête dans la presse	15/01/2019	4 pages
	2 ^{ème} parution de l'avis d'enquête dans la presse	05/02/2019	4 pages

2.7 Procès-verbal de synthèse des observations

En application du même Article 15 de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête, le commissaire-enquêteur a préparé un procès-verbal des observations relevant les différentes observations émanant du public ayant participé à l'enquête. Ce procès-verbal faisait une synthèse, par thème (6 au total), des 10 observations déposées sur le registre DUP, 1 observation sur le registre Parcellaire, mis en place à la mairie de Villeneuve et 26 observations sur le registre dématérialisé, et le seul courrier adressé directement au commissaire-enquêteur).

Le procès-verbal de synthèse a été remis et commenté, dans les 8 jours suivant la fin de l'enquête, par le commissaire-enquêteur à Monsieur A. BORTOLAMEOLLI, maire de Villeneuve-la-Garenne, le **18 mars 2019** (voir Annexes), lors d'une réunion.

A l'issue de cette remise, BORTOLAMEOLLI a considéré que 15 jours seraient amplement nécessaires à ses équipes ainsi qu'à celles de l'EPFIF, pour pouvoir remettre un mémoire en réponse.

2.8 Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse conjoint de la mairie de Villeneuve et de l'EPFIF a été retourné par mail au commissaire-enquêteur le **1^{er} avril 2019**, soit 15 jours après la remise du PV de synthèse conformément à l'article 15 de l'arrêté prescrivant l'enquête.

Ce mémoire contient l'ensemble des réponses, point par point, aux observations et questions contenues dans le Procès-Verbal du commissaire-enquêteur

Les copies du procès-verbal et du mémoire en réponse sont annexées à ce rapport.

2.9 Concertation

Ce projet a fait l'objet d'une concertation dont le bilan fait partie du dossier d'enquête.

Conformément à la délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2014 définissant les modalités de la concertation préalable (conformément à l'article L103-3 du Code de l'urbanisme) en vue de la réalisation du projet Gallieni, la Ville de Villeneuve-la-Garenne a mis en place les mesures suivantes :

- Une exposition en Mairie : comportant 8 panneaux explicatifs, installés dans le centre administratif de la Mairie entre le 16 décembre 2016 et le 15 juin 2017. Celle-ci était également téléchargeable depuis le 16/12/2016 sur le site Internet de la Ville.
- La mise à disposition d'un registre de concertation : à disposition du public au centre administratif de la Mairie entre le 16 décembre 2016 et le 15 juin 2017. Ce registre a permis de recueillir **63 remarques** retranscrites et analysées dans le bilan de la concertation annexé à la délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2017. Ce registre a permis de recueillir **63 remarques** retranscrites et analysées dans le bilan de la concertation annexé à la délibération du conseil municipal en date du 15 juin 2017.
- La parution d'articles de presse :
 - ✓ Plusieurs articles dans le journal municipal « Villeneuve Magazine » en février et décembre 2016, en février, mars, avril, mai et juin 2017.
 - ✓ Plusieurs articles dans le journal Le Parisien en décembre 2016, et janvier et mai 2017.
 - ✓ Un article dans le journal Les Echos en mai 2017.
- La parution d'actualités et d'articles sur la page dédiée au projet sur le site Internet de la Ville de Villeneuve-la-Garenne, tout au long de la concertation.
- Réunions des Conseils Consultatifs de Quartier - Thématique « projet Gallieni » : 6 Conseils Consultatifs de Quartier (CCQ) se sont déroulés entre le 20 février 2017 et le 16 mars 2017 avec pour thématique centrale le projet Gallieni. **166 habitants** y ont participé et ont pu échanger avec les élus et les techniciens autour de ce sujet.
- La mise en place d'une consultation sur l'Ecoquartier : organisée du 15 mars 2017 au 15 mai 2017 auprès des habitants de la Commune. A partir de 13 questions, ces derniers ont été invités à donner leur vision et leurs priorités pour le futur EcoQuartier Gallieni. **1 537 personnes** y ont répondu.
- Un cycle de concertation spécifique au projet Gallieni comprenant :
 - ✓ Un atelier de concertation organisé le 17 janvier 2017 sur la thématique « EcoQuartier et espace public » : Cet atelier a réuni 36 habitants autour d'une présentation des grandes orientations du projet puis de 2 animations participatives. La première sur la question des priorités des habitants pour le futur EcoQuartier et la seconde à partir d'une maquette de l'espace publique situé à l'extrémité Sud du secteur Gallieni.
 - ✓ Une réunion publique organisée le 2 février 2017 : qui a réuni 61 habitants. Celle-ci a été l'occasion d'échanges entre les habitants, les élus et les techniciens autour des enjeux, des objectifs, des grandes orientations urbaines et des premiers scénarii d'aménagement du projet Gallieni.
 - ✓ Une balade urbaine organisée le 22 avril 2017 : autour de 3 Écoquartiers parisiens a réuni 34 habitants et a permis d'illustrer les notions abordées le traitement des espaces publics, les différentes typologies d'habitat et la question de l'insertion dans un tissu urbain existant.
 - ✓ Un atelier de concertation organisé le 30 mai 2017 sur la thématique « Quels logements pour le futur EcoQuartier ? » : qui a réuni 42 habitants autour de la question des typologies d'habitat et sur les transitions urbaines avec les quartiers environnants.

➤ Les Partis d'aménagement envisagés

Les trois scénarii ont été présentés et étudiés dans le but de mettre tous les acteurs du projet d'aménagement d'accord sur les éléments invariants tels que les formes urbaines, les typologies et densités, l'orientation des bâtiments, la place de la voiture dans le site, l'usages des espaces publics (végétation, jeux pour enfants...), les ambiances urbaines, le raccordement à l'existant, la perméabilité des îlots et connexions est-ouest.

1. Scénario n°1 : Habiter autour du parc
2. Scénario n°2 : Habiter en cœur d'îlot
3. Scénario n° 3 : Habiter en cœur d'îlot (variante scénario n° 2)

➤ Le projet d'aménagement retenu

À la suite du travail de co-construction du projet avec les habitants, les principaux concepts des scénarii n° 2 et 3 ont été conservés et intégrés dans un plan-masse unique :

- ✓ Créer un esprit « village » à l'Est et au Nord pour une transition douce des hauteurs de bâti,
- ✓ Limiter la place de la voiture dans l'îlot en réalisant 2 voies qui seront partagées avec les piétons et les modes actifs,
- ✓ Assurer un front bâti le long du boulevard Gallieni et de la rue du Fond de la Noue tout en conservant une porosité.

Le projet retenu comprend davantage de logements individuels et densifie la pointe sud du secteur. Il a aussi été fait le choix d'offrir, au sein du programme, la possibilité d'implantation d'activités en rez-de-chaussée d'immeubles.

Ce qui donne :

- ✓ Au nord, réalisation d'une bande de logements individuels et intermédiaires,
- ✓ Le long du boulevard Gallieni, de la rue du fond de la Noue et de la rue Manet, implantation d'immeubles collectifs du R+4 à R+8 maximum,
- ✓ En cœur d'îlot, implantation d'un immeuble collectif en R+4.
- ✓ Les cœurs d'îlots, soit privés soit publics, sont paysagés et apportent une diversité dans le paysage urbain,
- ✓ Une traversée viaire est-ouest et un bouclage intérieur sont créés pour la desserte du quartier,
- ✓ La pointe sud est structurée par des immeubles collectifs, avec en rez-de-chaussée, un équipement ou service donnant sur un espace public réaménagé.

Il est évident que les actions menées dans le cadre de cette concertation pour informer et échanger avec le public afin de co-construire ou finaliser le projet ont été au-delà des obligations règlementaires prévues par la délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2014.

2.10 Appréciation du commissaire-enquêteur sur la procédure

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.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté préfectoral du 04/04/2019, il semble que la procédure ait été bien respectée.

3 La présentation du projet « Galliéni »

3.1 Présentation de la commune

La ville de Villeneuve-la-Garenne est située à l'extrémité nord 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. à environ 8 km de Paris. Elle est bordée à l'ouest et au sud par la commune de Gennevilliers et au nord et à l'ouest par celle de L'Île-Saint-Denis.



Elle s'étend sur 3,2 km² et compte 25 007 habitants

Villeneuve est donc au cœur de la métropole parisienne, dans la zone la plus dense de l'espace urbain francilien.

La commune a intégré le 1^{er} janvier 2016, l'établissement public territorial Boucle Nord de Seine. C'est une commune d'un peu plus de 25 000 habitants (INSEE 2014) pour une superficie d'environ 3 km², ce qui donne une densité moyenne d'un peu plus de 8 000 hbt/km.

Villeneuve est largement desservie par les transports en commun :

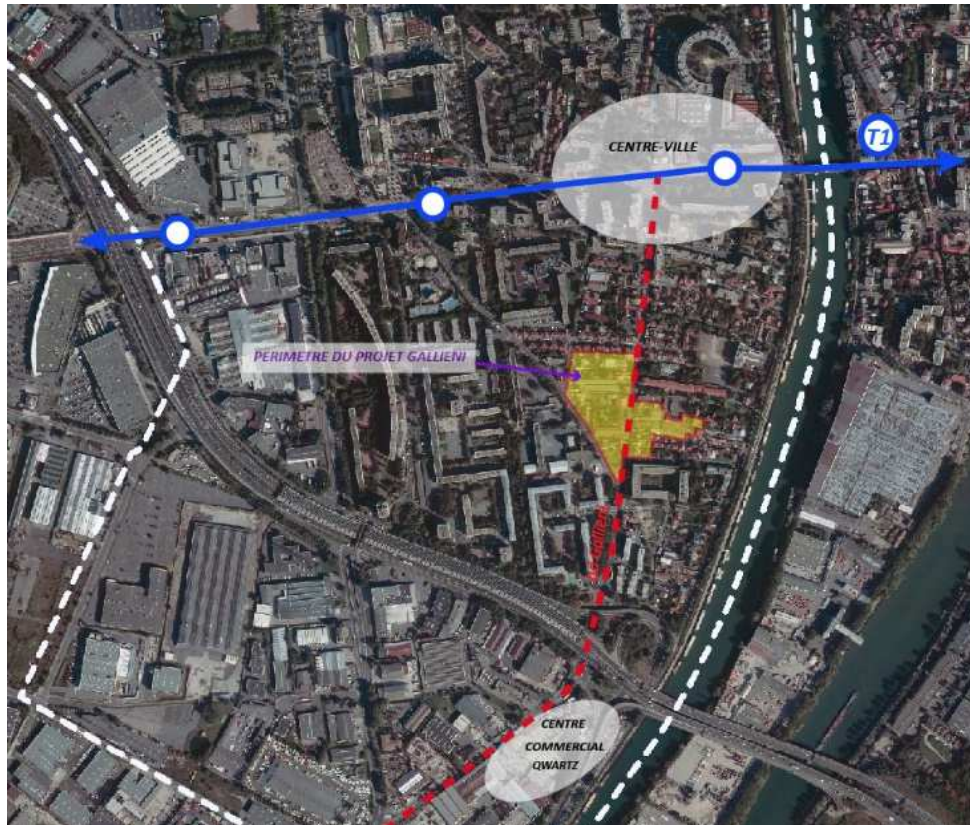
- le métro : 2 stations de la ligne M13 et à l'horizon 2020, 2 stations de la ligne M14,
- le tramway : 2 stations du T3b
- le RER C en limite de St Ouen
- le Transilien : Ligne L à la limite de Levallois
- de nombreux bus : 54, 66, 74, 138, 165, 173, 174, 274, 340, 341, N15 et N51.

La ville a connu un accroissement rapide de sa population à la suite des constructions massives de logements sociaux à la suite de l'appel de l'abbé Pierre en 1954 et au retour des rapatriés d'Algérie en 1962.

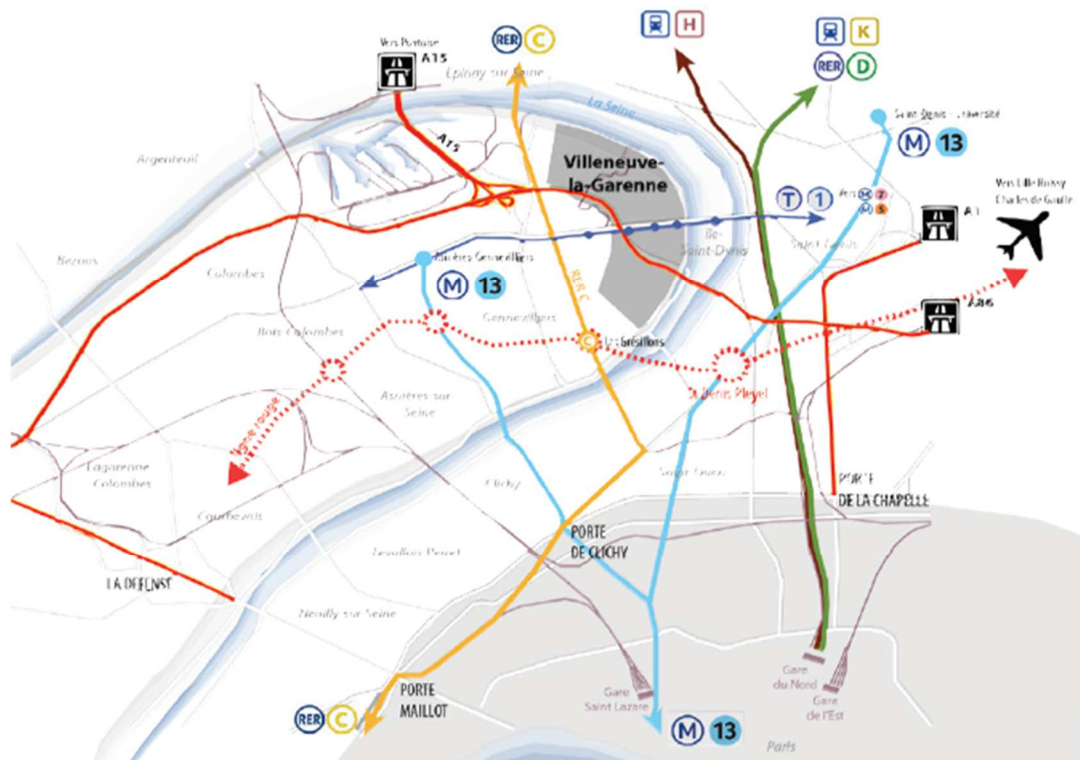
En 2016, Villeneuve-la-Garenne comptait 5035 logements sociaux sur 9007 résidences principales, soit un taux de 55.9% (source data.gouv.fr)

3.2 Localisation du projet

Le secteur Gallieni se trouve sur la frange Est de la ville juste sous le quartier dit du Centre-ville. Il s'étend sur 2,1 hectares et se compose de 54 parcelles d'habitats pavillonnaires et de petits bâtiments collectifs typiques des faubourgs historiques des villes industrielles. Les parcelles sont plutôt étroites et s'étirent en longueur à l'intérieur de l'îlot. On y trouve de belles constructions mais aussi de l'habitat insalubre.



A moins 500mètres au Nord, on trouve la ligne T1 du Tram qui relie Noisy-le-Sec (avec une interconnexion au RER E) au Courtilles (avec une interconnexion à la ligne 13 du métro) en passant par la Gare de Gennevilliers du RER C, la gare de Saint-Denis avec le RER D, et bientôt la ligne 14 du métro et le Grand Paris Express (Ligne 15, 16 et 17). Le T1 permet aussi une interconnexion avec la ligne 5 et la ligne 7 du métro.



Situation de Villeneuve-la-Garenne dans le Grand Paris

La ligne 15 du GPE aura 2 gares accessibles depuis Villeneuve-la-Garenne, celles des Grésillons et celle du Carrefour Pleyel. Ce qui fera du secteur Galliéni, un quartier très bien desservi par les Transports en commun.

Tout comme le centre-ville, le secteur Galliéni fait partie du périmètre d'études du site d'intérêt national retenu par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de renouvellement Urbain (NPNRU).

3.3 Contexte et historique du projet

La Ville de Villeneuve-la-Garenne a engagé depuis 2014 une réflexion concertée quant au devenir du quartier Galliéni ayant abouti à un projet de reconversion de ce quartier vieillissant en cœur de ville, en un écoquartier de qualité et surtout nécessaire à l'atteinte des objectifs du territoire en matière de production de logements (art 55 de la loi SRU).

Il n'est pas inutile de rappeler la politique nationale en matière d'aménagement mise en œuvre par l'Etat. En effet, depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, l'un des principaux objectifs est de limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire français, que ce soit dans les milieux ruraux ou urbains. A cet effet, l'Etat impose aux communes déjà urbanisées de démolir pour reconstruire en densifiant.

L'Etat a fixé à la commune de Villeneuve-la-Garenne, via la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) une obligation de construire 190 logements/an. Si la commune ne respecte pas cet objectif, l'Etat se substituera à la ville pour mener la politique locale en matière de construction de logements. L'Etat prendra alors toutes les décisions en matière d'aménagement et de construction directement, avec un objectif de production de logements (quantitatif).

Afin de répondre à la TOL, Villeneuve-la-Garenne s'est engagée dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) à construire 190 logements/an pendant 10 ans. Pour répondre à cet engagement, elle a constitué

dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) un zonage particulier et a déterminé des secteurs dans lesquels la densification est possible, dont notamment celui de Gallieni.

Le secteur Gallieni permet de répondre à des considérations de projet urbain :

- la proximité du futur centre-ville et donc la proximité de transports, commerces et services ;
- la continuité de la ville reconstruite sur elle-même entre deux des principaux projets structurants de la ville : le village Bongarde et le centre-ville.

En effet, cette opération d'aménagement intervient aux débuts du projet de renouvellement du centre-ville de la commune, retenu dans le cadre du NPNRU.

3.4 Le projet soumis à l'enquête

Le projet de requalification « Gallieni » s'inscrit dans une opération de reconstruction de la ville sur elle-même, permettant de répondre aux exigences de densification de la région Ile de France en petite couronne. Ce quartier fait partie du périmètre d'études du site d'intérêt national retenu par l'ANRU dans le cadre du Nouveau Programme National de renouvellement Urbain (NPNRU).

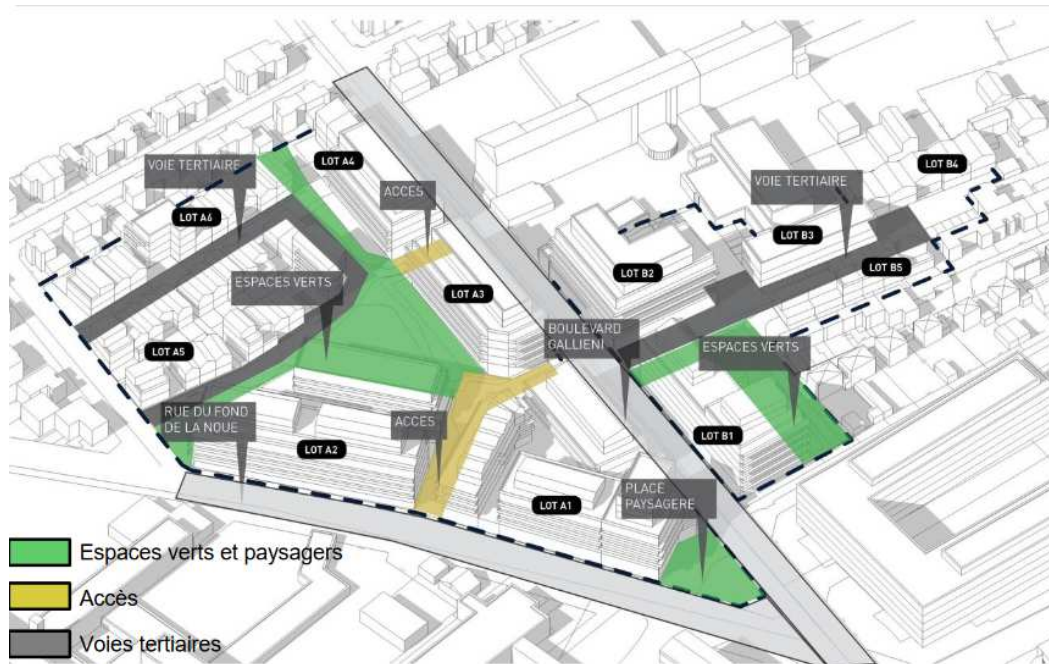
Le secteur Gallieni s'étend sur 2,1 hectares et se compose de 54 parcelles d'habitats pavillonnaires et de petits bâtiments collectifs typiques des faubourgs historiques des villes industrielles

Le périmètre du projet Gallieni a été arrêté au regard de trois besoins identifiés sur la commune, à savoir :

- Définir une emprise globale permettant de créer des cheminements piétons-cycles Est-Ouest afin de participer à la sécurisation des déplacements dits « doux », à l'amélioration de leur qualité paysagère, et leur connexion avec les quais de la Seine,
- Identifier un secteur urbain de relativement faible densité, afin d'y réaliser une opération de reconstruction de la ville sur elle-même permettant une densification maîtrisée et conforme aux enjeux identifiés au sein des documents cadres de la politique locale de l'habitat,
- Intervenir sur un secteur urbain dont certains biens immobiliers ont fait l'objet d'information quant à leur insalubrité,
- Conserver les éléments architecturaux remarquables du secteur (pavillons notamment) et favoriser une intégration paysagère et architecturale de ces derniers dans leur voisinage direct.

Le futur aménagement s'articulera en plusieurs îlots, construits autour d'espaces publics végétalisés, permettant notamment de répondre au besoin de déplacements piétons et cycles dans le secteur.

La production attendue de 500 logements participera significativement à l'effort régional en matière de production de logements, et répondra plus particulièrement à la diversité des besoins des populations du territoire dans leur parcours résidentiel, tout en favorisant une densification de ce secteur relevant désormais de la centralité de la ville.



Le projet prévoit ainsi une surface de plancher d'environ 37 600m² à dominante de logement, avec la répartition suivante :

- 400 logements en collectif
- 77 logements en mixte (intermédiaire et individuel)
- 11 logements en intermédiaire
- 11 logements en individuel

Ce qui conduit à une densité brute de l'ordre de 238 logements/hectare et à termes environ 1 500 habitants.



La conduite de la maîtrise foncière a fait l'objet d'un conventionnement entre la commune de Villeneuve-la-Garenne et l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) dès la fin de l'année 2014.

Les acquisitions ont été jusqu'à présent menées par la seule voie amiable, elles ont permis d'aboutir à la maîtrise de la majeure partie du foncier nécessaire à la réalisation de l'ensemble de l'opération définie (la Ville et l'EPFIF sont à eux deux propriétaires de la moitié du foncier en superficie).

Néanmoins, certaines parcelles restent à acquérir pour mettre en œuvre cette opération d'aménagement d'ensemble et permettre d'engager les premières phases de production de logements.

Selon la ville et l'EPFIF, les négociations en cours avec les propriétaires et occupants des parcelles concernées ne permettent pas à ce stade d'envisager des accords sur des montants cohérents et dans un délai compatible avec le calendrier de réalisation de cette opération, pour laquelle, ils sont convaincus du bienfondé de l'utilité publique.

Aussi, afin de sécuriser la conduite de l'opération d'aménagement, le Conseil de Territoire a approuvé par délibération en date du 3 Juillet 2018 (pièce du dossier), le lancement d'une procédure d'expropriation devant être conduite par l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine.

3.5 Finalité de l'enquête unique de DUP & Parcellaire

L'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) a pour objet d'informer le public pour lui permettre de se prononcer et de faire valoir ses intérêts concernant les incidences induites par le projet et susceptibles d'affecter l'environnement, ainsi que l'utilité publique de ce projet d'aménagement de la du secteur « Galliéni » sur le territoire communal de Villeneuve-la-Garenne.

Le dossier d'enquête doit présenter les éléments nécessaires à la compréhension du projet et de son insertion dans le tissu urbain, afin d'apporter les informations utiles à l'appréciation de l'utilité publique du projet et à une meilleure connaissance des besoins du public.

Ce projet pourra être déclaré d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les impacts sur l'environnement ou les atteintes d'ordre social qu'il induit, ne sont pas excessifs par rapport à ses bénéfices.

La déclaration d'utilité publique (DUP) est la procédure administrative qui vise la reconnaissance de l'utilité publique du projet d'aménagement, tel que celui de l'opération programmée sur le secteur « Galliéni », et qui est indispensable pour que puisse être engagée, à la suite de son prononcé, l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération projetée par l'EPT Boucle Nord avec l'EPFIF.

Comme les acquisitions nécessaires au projet n'ont pas pu se réaliser à l'amiable, une enquête dite Parcellaire, est ouverte conjointement dans le cadre d'une procédure d'expropriation afin de déterminer précisément les terrains indispensables à l'exécution des travaux, et afin de déterminer également l'identité des propriétaires et ayant droits

3.6 Contraintes sur le secteur du projet

Il convient de rappeler le contexte réglementaire des prescriptions d'aménagement applicables sur tout le territoire francilien et sa déclinaison sur les secteurs traversés.

Le site est identifié depuis plusieurs années comme le support d'une opération d'aménagement.

3.6.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

Il a été approuvé en décembre 2013.

Il est aujourd'hui opposable.

Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France) est un document d'urbanisme à l'échelle régionale et s'applique à l'ensemble de la région Ile-de-France.

Il a pour rôle de poser un cadre pour une meilleure organisation spatiale, sociale et économique de la région Ile-de-France afin d'aboutir à une gestion durable des territoires.

Le Schéma Directeur de la Région Île de France forme le cadre de référence des politiques et des décisions d'urbanisme de la Région, il fixe les grandes stratégies d'aménagement et de développement à l'échelle régionale et fournit un outil de maîtrise spatiale de l'agglomération pour une durée de 18 ans (SDRIF 2030).

Or, dans le cadre de la destination générale des parties de territoire, le secteur Gallieni correspond à un « espace à densifier à proximité d'une gare ». Aujourd'hui, ce secteur est plutôt occupé par de l'habitat individuel et détenu par environ seulement 35 propriétaires.

Le projet est donc en compatibilité avec le SDRIF 2030, venant augmenter la densité humaine et d'habitat à proximité d'une desserte en transport en commun en site propre.

3.6.2 Respect du PDUIF

Le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique, approuvé le 19 juin 2014, relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020.

Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacements d'ici à 2020.

Il vise un équilibre durable en tenant compte des besoins de mobilité, qui connaissent une croissance évaluée à 7% d'ici 2020.

Afin de répondre aux enjeux de sécurité y compris en matière de qualité de l'air et de diminution des émissions de gaz à effet de serre, les objectifs en matière d'évolution des pratiques de mobilité des personnes sont à l'horizon 2020 :

- un accroissement de 20 % des déplacements en transports collectifs
- un accroissement de 10 % des déplacements en modes actifs (vélo et marche)
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et 2 roues motorisées.

Il s'agit de répondre à **neuf défis** qui concernent l'aménagement urbain, les différents modes de transports et le partage multimodal de la voirie. Il s'agit aussi de prévoir une gouvernance pour sa mise en

œuvre, partagée par l'ensemble des acteurs au premier rang desquels les franciliens, acteurs responsables de leur mobilité.

Le plan de déplacement urbains contient **30 recommandations** de bonnes pratiques. Ces recommandations sont à l'attention des collectivités territoriales, des entreprises, des professionnels de transports et des particuliers.

Il contient, en outre, **quatre prescriptions** :

1. Priorité aux transports collectifs.
2. Réserver l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public.
3. Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles.
4. Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières

Le projet a pris en compte le taux de motorisation de la commune afin de déterminer le nombre d'emplacements des parkings.

Le site du projet « Gallieni » est au cœur de multiples transports en commun.

Le PDUIF a bien été pris en compte dans l'établissement du projet afin de privilégier les modes de déplacements doux, et le stationnement des vélos, deux-roues et voitures.

Le présent projet se conforme à ses objectifs par différents aspects :

- la mixité des fonctions qui favorise les courtes distances et donc la marche et le vélo
- la densification à proximité des transports en commun lourds favorisant leur usage au détriment de la voiture individuelle
- la place importante donnée au piéton au sein du projet (parcs/jardin)
- le faible nombre de place de stationnement proposé, conforme au PLU, levier de report modal

Le projet respecte bien le PDUIF.

3.6.3 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté le 21 octobre 2013.

Le secteur Gallieni n'est traversé par aucun corridor ou continuum de la Trame Verte et Bleue Régionale du SRCE. Cependant, la Seine et ses abords, à l'est du projet, appartiennent aux continuités alluviales en contexte urbain le long des fleuves et rivières à préserver et restaurer.

Le projet « Gallieni » vise à renforcer les liaisons est-ouest notamment vers les bords de Seine. La trame verte et bleue ainsi créée au sein du projet favorise le développement d'un corridor écologique vers la Seine, aujourd'hui absent sur cette partie du territoire de Villeneuve la Garenne.

Le projet Gallieni est donc en compatibilité avec le SRCE d'Ile-de-France.

3.6.4 Le Schéma Régional du Climat, de l'air et de l'Energie (SRCAE).

Le Schéma Régional du Climat, de l'air et de l'Energie (SRCAE). Le projet s'inscrit dans les enjeux du SRCAE avec en particulier :

- La réduction des gaz à effet de serre avec une proximité à l'arrêt du tramway T1, le développement et la sécurisation des circulations douces au sein du quartier et vers les équipements, commerces et services ;
- Un travail sur la disposition des bâtiments (ensoleillement) et l'organisation interne de chaque logement afin de maximiser l'apport de lumière naturelle ;

- L'usage des énergies renouvelables au sein des bâtiments est encouragé avec la possibilité de mise en place de panneaux photovoltaïques sur les toits.

Le projet Gallieni est donc en compatibilité avec le SRCAE d'Ile-de-France.

3.7 Respect des documents communaux

3.7.1 Programme Local de l'Habitat (PLH)

Afin de répondre à la TOL, fixée par suite de la loi SRU, Villeneuve-la-Garenne s'est engagée dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) (approuvé en juin 2015) à construire 190 logements/an pendant 10 ans.

Pour répondre à cet engagement, elle a constitué dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), un zonage particulier et a déterminé des secteurs dans lesquels la densification est possible, dont notamment celui de Gallieni.



Le projet « Gallieni » contribue fortement à l'effort de construction neuves pour les années à venir, permettant de diversifier le parc social et proposant des typologies variées allant de l'habitat individuel, aujourd'hui peu présent, au collectif en passant par l'habitat intermédiaire.

Le projet Gallieni suit les prescriptions du PLH et de la loi SRU.

3.7.2 Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le PLU de Villeneuve-la-Garenne a été adopté et est entré en vigueur en octobre 2015.

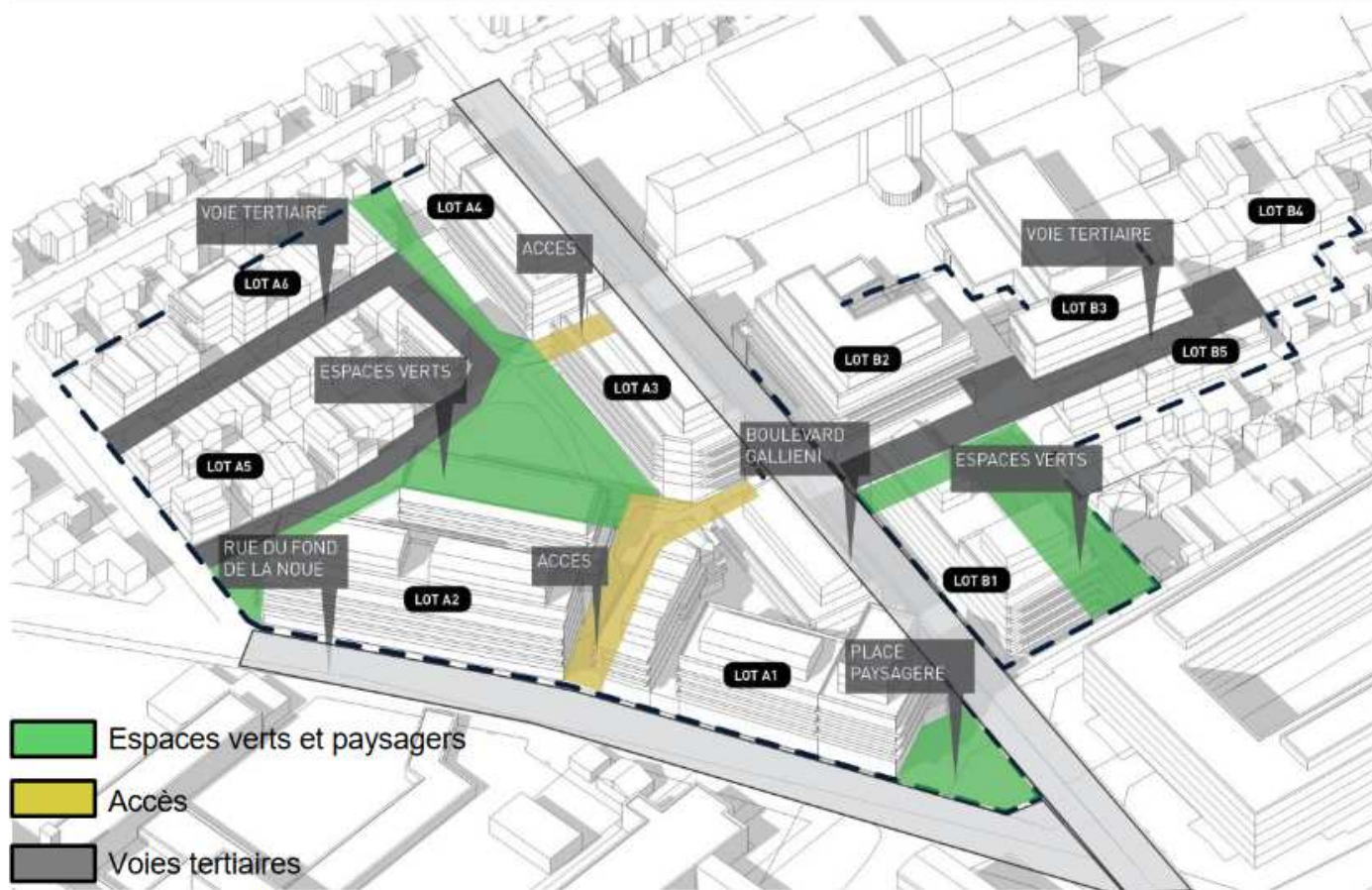
Les PLU ont pour objectif de définir les grandes orientations d'aménagement du territoire ainsi que l'utilisation du sol d'une commune.

Extrait du Plan de zonage du PLU

Les terrains sont classés UBa dans le nouveau PLU 2018 de la Ville de Villeneuve-la-Garenne modifié par délibération du conseil de territoire Boucle Nord de Seine en date du 28 juin 2018.

Dans les secteurs inscrits à l'intérieur des zones délimitées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la Seine, les constructions sont soumises au respect des conditions spécifiques de son règlement.

Selon le plan de zonage, l'ensemble du secteur Gallieni se situe dans la zone UBa, c'est-à-dire une zone mixte à dominante d'habitats collectifs.



N° îlot	Hauteur des bâtiments de l'îlot
A1	RDC + 5 à 6 étages
A2	RDC + 4 à 7 étages
A3	RDC + 6 étages
A4	RDC + 2,5 à 6 étages
A5	RDC + 2 à 3 étages
A6	RDC + 2 à 3 étages
B1	RDC + 6,5 étages
B2	RDC + 7 étages
B3	RDC + 3 étages
B4	RDC + 2 étages
B5	RDC + 2 étages

ATELIER LD | EXPEF

Quelques caractéristiques de la zone UBa :

- l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60 % de l'unité foncière, à l'exception des constructions ou installations existantes nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs pour lesquelles l'emprise maximale est portée à 80 %.
- la hauteur maximale au faitage ou au sommet de l'acrotère des constructions ne peut excéder 15 mètres. La hauteur du rez-de-chaussée, dans le cadre des terrains concernés par un linéaire commercial figurant au plan de zonage doit être supérieure ou égale à 4,50 mètres.

Le projet est donc compatible avec le règlement du PLU

En vue de la réalisation du projet, la ville de Villeneuve-la-Garenne a inscrit dans son PLU :

- un emplacement réservé le long du bd Gallieni en vue de son futur élargissement,
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur Gallieni.

Le PLU a inscrit également un emplacement réservé n°8 pour l'élargissement du boulevard Gallieni. Le projet propose un nouveau profil de voie qui permet l'élargissement de la chaussée, la création d'une bande de stationnement longitudinal et l'élargissement des trottoirs de part et d'autre du boulevard.

Le projet est donc compatible avec le zonage du PLU

Cette orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) se décline autour des principes suivants :

1. Une restructuration du réseau routier afin de faciliter les déplacements. Elle comprend un élargissement du boulevard Gallieni, afin de favoriser les modes de déplacement doux et le partage de la voirie, ainsi que la création d'une traversée est-ouest en cœur du quartier.
2. L'affirmation d'un quartier résidentiel grâce à la promotion d'une nouvelle offre de logements. Les nouveaux immeubles créeront un front urbain sur les voiries principales et les cœurs d'îlot seront préservés.
3. La recherche de formes urbaines soignées et variées et la réalisation de façades animées.
4. La prise en compte de la proximité de l'habitat pavillonnaire des années 1930 (rue Pointet notamment), par des implantations et des gabarits adaptés sur les terrains qui lui sont limitrophes.
5. La création d'un véritable espace public à la pointe Sud du projet.

Le projet est donc compatible avec l'OAP du PLU.

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

La proximité de la Seine génère l'application d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) sur l'ensemble de la Ville limitant fortement la constructibilité : emprise au sol réduite, impossibilité de construire du logement en rez-de-chaussée, surcoût important des opérations de construction lié à la réalisation de fondations spéciales...

Aujourd'hui, le secteur est fortement imperméabilisé et la quasi-totalité des eaux de ruissellement sont collectées par des réseaux étanches puis rejetées dans les réseaux d'assainissement publics.

Le projet Gallieni devrait permettre d'améliorer la gestion actuelle des eaux pluviales du site. Les eaux pluviales du futur quartier seront gérées de manière alternative, grâce aux noues qui accompagneront les voiries et aux espaces verts de pleine terre qui seront créés en cœur d'îlot.

L'objectif est de favoriser au maximum la déconnexion des eaux pluviales et l'infiltration à la parcelle pour réduire les rejets aux réseaux existants.

L'infiltration des eaux au fur et à mesure de leur parcours sera favorisée par la création de petites poches de rétention dans les noues, la mise en place de plantes adaptées, une bonne décantation pour lutter contre le colmatage des ouvrages et la création de zones d'infiltration préférentielles grâce à des structures drainantes.

Parallèlement, l'inondabilité du secteur a conduit à un traitement particulier des rez-de-chaussée et du stationnement.

Par ailleurs, conformément aux études environnementales réalisées préalablement, ce projet est soumis à Déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, et plus précisément des rubriques 2.1.5.0. et 3.2.2.0. de la nomenclature associée.

Un dossier sera requis auprès des services de la Police de l'Eau d'Ile-de-France.

4 Examen des pièces composant le dossier d'enquête.

Cet examen permet au commissaire enquêteur d'apprécier la présentation du projet, notamment la qualité des informations données, mais également de proposer aux futurs lecteurs d'en lire un résumé élaboré le plus objectivement possible.

Dans ce rapport seront donc examinés les pièces relatives au projet de déclaration d'utilité publique et d'acquisitions foncières dans le cadre du projet de requalification du secteur « Galliéni », à Villeneuve-la-Garenne, composant le dossier d'enquête publique unique relative à :

- Pièces administratives
- Partie 1 : l'enquête préalable à la DUP ;
- Partie 2 : l'enquête Parcellaire ;
- Partie 3 : Avis émis sur le projet.

L'examen comprend une description respectant le plan de chacune de ces pièces, le résumé de son contenu, et en marge dans la colonne de gauche les erreurs matérielles éventuelles (en police bleu).

Le commissaire enquêteur présentera une appréciation globale du dossier dans le paragraphe développé ci-après.

4.1 Pièces administratives

	Arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
	Affiche
	Lettre de l'EPT Boucle Nord à Monsieur le Préfet requérant l'ouverture de l'enquête
	Délibération du Conseil de Territoire autorisant la demande d'ouverture d'une enquête

4.2 Partie 1 : Enquête préalable à la DUP

Pièce 1.1 Notice explicative	
	Document A4 de 42 pages. Elle est composée d'un préambule et de 4 parties.
Page 1	Préambule Rappels relatifs à l'objet de la DUP <ul style="list-style-type: none"> ➤ Approbation de la convention cadre avec l'EPFIF ➤ Historique de la convention cadre avec l'EPFIF ➤ Définition du programme : 500 logements dont au moins 25% de logements locatifs sociaux ou aidés
Pages 2 à 6	I. Localisation du projet I.1 contexte géographique de la commune I.2 Localisation du projet I.3 Contexte règlementaire du projet (PLU, OAP)
Pages 7 à 24	II. Présentation et justification du site du projet retenu II.1 Contexte général du projet (superficie, parcelles, bâtis actuel, état du foncier) II.2 Présentation de la démarche de définition du projet : périmètre, objectifs, démarche de co-constructions avec les habitants, concertation, partis d'aménagement envisagés avec la définition des 3 scénarii présentés. II.3 Projet d'aménagement retenu : formes urbaines, programmation et usages, déplacements, statuts des espaces, gestion des eaux pluviales, traitement des R de C et stationnements.
Pages 25 à 36	III. Justification de l'Utilité Publique du projet III.1 Un projet conforme aux documents de planification urbaine : Le SDRIF, le PLU, le PLH, le PPRI, le SRCE, le SRRCAE. III.2 la nécessité de diversifier l'offre de logements : le contexte socio-démographique, les caractéristiques du parc de logements. III.3 Villeneuve : une commune au fort potentiel de développement urbain aux portes de Paris : une très bonne accessibilité (desserte routière, transports en commun), un cadre privilégié pour accueillir une nouvelle offre de logements.
Pages 37 à 42	IV. Bilan couts/avantages du projet IV.1 Inconvénients résultant de l'expropriation IV.2 Avantages résultant de l'expropriation. IV.3 Impacts sur l'environnement/mesures compensatoires

Pièce 1.2 Plan de situation et plan périmétral de la DUP	
	Document A4 de 2 pages. Il est composé d'un extrait cadastral.

Pièce 1.3 Plan général des travaux	
	Document A4 de 1 page. Il est composé d'un plan avec indication des hauteurs par ilot.

Pièce 1.4 Caractéristiques principales de ouvrages les plus importants

- I. Plan des voies et cheminements prévus
- II. Plan des espaces publics/espaces privés
- III. Plan de gestion des eaux pluviales
- IV. Répartition de l'occupation future des sols

Pièce 1.5 Appréciation sommaire des dépenses

Document A4 de 1 page. Il est composé d'un tableau des dépenses.

Pièce 1.6 Etude d'impact, Résumé non technique et annexes**Résumé non technique**

Document A4 de 27 pages.

Pages 1 à 4

Localisation de l'opération Galliéni
Les enjeux d'aménagement

Pages 5 à 27

La gestion des déchets n'est pas abordée, ni leur volume, ni leur évacuation, ni leur traitement

Les incidences du PPRI manquent de développement et surtout les conséquences d'une crue de la Seine.

La présence d'anciennes ICPE semble éludée.

- I. description du projet : la programmation, les enjeux d'aménagement.
- II. Etat initial du site et de son environnement :
- III. Analyse des effets du projet
- IV. Analyse des effets cumulés
- V. Raisons du choix du projet
- VI. Compatibilité du projet : avec l'affectation des sols définie par les documents d'urbanisme applicables de la commune et avec d'autres documents de planification.
- VII. Mesures compensatoires proposées : thème Topographie, sols et sous-sol, thème Eau, thème Environnement sonore, thème Qualité de l'air, thème Déplacements, thème Equipement, thème Habitats naturels, faune et flore, thème chantier

Etude d'impact

Document A4 de 285 pages.

Pages 1 à 32

- Partie 1 : Présentation du projet :
- I. localisation,
 - II. contexte territorial et urbain,
 - III. emprises du secteur,
 - IV. programme,
 - V. parti d'aménagement : enjeux et objectifs d'aménagement, structure urbaine et paysagère, déplacements et accessibilité, gestion des eaux pluviales, ensoleillement, RDC et stationnement

Pages 33 à 160

- Partie 2 : Analyse de l'état initial de l'environnement :
- I. environnement urbain et humain : démographie, logement, formes urbaines, actifs, emploi et situation économique, équipements, espaces verts, déplacements, patrimoine,
 - II. environnement physique et naturel : climat, topographie, sols et sous-sol, eaux, patrimoine et paysage naturel.

	<p>III. Environnement technique : déchets, réseaux, énergie.</p> <p>IV. Sécurité et santé : risques naturels et technologiques, qualité des sols, air et santé, environnement sonore.</p> <p>V. Documents d'urbanisme : SDRIF 2030, PLU, PLH, Charte communal du logement</p> <p>VI. Synthèse de la sensibilité</p>
Pages 161 à 208	Partie 3 : Analyse des effets
Pages 209 à 220	Partie 4 : Analyse des effets cumulés
Pages 221 à 230	Partie 5 : Raisons du choix du projet
Pages 231 à 238	Partie 6 : Compatibilité du projet
Pages 239 à 266	Partie 7 : Mesures
Pages 267 à 272	Partie 8 : Méthodologie
Pages 273 à 276	Partie 9 : Difficultés éventuelles rencontrées
Pages 277 à 280	Partie 10 : Noms et qualité des auteurs
Pages 281 à 284	Bibliographie
Annexes de l'Etude d'impact	
	Document A4 de 429 pages.
Pages 1 à 429	<ol style="list-style-type: none"> 1. Etude de délimitation des zones humides. 2. Etude d'impact : volet milieux naturels 3. Etude sur le potentiel de Développement en énergie renouvelable 4. Audit environnemental – Etude historique et de vulnérabilité 5. Etude acoustique 6. Compte-rendu de la réunion de cadrage avec la DRIEE.

Pièce 1.7 Bilan de la concertation	
	Document A4 de 184 pages.
Pages 1 à 184	<ol style="list-style-type: none"> a. Panneaux explicatifs exposés en mairie le 16 décembre 2016 et disponibles en ligne b. Articles de presse dans le journal municipal c. Articles de presse dans la presse départementale d. Actualités et articles sur le site Internet de la Ville e. Atelier de concertation du 17 janvier 2017 (synthèse) f. Réunion publique du 2 février 2017 (support de présentation) g. Balade urbaine du 22 avril 2017 (support et restitution) h. Atelier de concertation du 20 mai 2017 (support et restitution) i. Registre de concertation publique j. Tableau d'analyse des avis et remarques du public dans le registre de concertation k. Délibération du conseil municipal du 15 juin 2017 portant bilan de la concertation préalable en vue d'une opération d'aménagement sur le secteur Gallieni.

4.3 Partie 2 : Enquête Parcellaire

Pièce 2.1 Etat Parcellaire	
	Document A4 de 42 pages.
Page 1-42	Tableaux récapitulants les propriétaires connus pour chacune des 25 parcelles à exproprier avec : <ul style="list-style-type: none"> ➤ N° de la parcelle sur le plan parcellaire ➤ Adresse ➤ Référence cadastrale ➤ Surface totale ➤ Nature du bâti ➤ Emprise (Totale/partielle, en m², référence cadastrale) ➤ Hors emprise (en m², référence cadastrale) ➤ Propriétaires (inscrits à la matrice, actuels)

Pièce 2.2 Plan Parcellaire	
	Document A4 de 1 page.
Page 1	Indique le périmètre et le n° des parcelles à exproprier dans le secteur Gallieni.

4.4 Partie 3 : Avis émis sur le projet

Pièce 3.1 Décision de la DRIEE IdF n°DRIEE-SDDTE-2015-051 du 15 avril 2015 portant obligation de réaliser une étude d'impact en application de l'article R.122-3 du code de l'environnement	
	Document A4 de 2 pages.
Page 1-2	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Considérant que le projet consiste en l'aménagement d'un secteur urbanisé d'environ 2,1 ha, comprenant la construction de 400 à 500 logements, développant 37 000 m² de surface plancher au maximum sur 15 à 25 m de hauteur bâtie, ainsi que la réalisation d'une voie nouvelle de 100 m et l'élargissement du boulevard Gallieni ; ➤ Considérant que le projet est soumis à permis de construire, sur le territoire d'une commune dotée d'un Plan local d'urbanisme (PLU) n'ayant pas fait l'objet d'une évaluation environnementale, que les travaux, réalisés en plusieurs phases, créent une surface de plancher comprise en 10 000 m² et 40 000 m², que le projet prévoit également la création d'une route et qu'il relève donc des rubriques 36° et 6°d) « Projets soumis à la procédure de cas par cas » du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement; ➤ Considérant que le projet s'implante sur un site déjà urbanisé, notamment composé, selon le pétitionnaire, « de pavillons et petits collectifs du XXe siècle, (...) quelques locaux d'activité artisanale ou petits commerces » ; ➤ Considérant que le projet s'implante dans la zone de protection du captage d'eau destinée à la consommation humaine de Villeneuve-la-Garenne, instaurée par arrêté préfectoral du 20 mars 1998 ; ➤ Considérant que le projet s'implante en zone B, dite « centre urbain », du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) des Hauts-de-Seine ; ➤ Considérant que le projet prévoit un réaménagement complet du secteur et

	<p>que la gestion des eaux de ruissellement représente un enjeu qu'il convient d'étudier ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Considérant que le site d'implantation du projet a accueilli plusieurs activités potentiellement polluantes référencées dans la Base de données des Anciens Sites Industriels et Activités de Service (BASIAS), dont un garage et un atelier mécanique ; ➤ Considérant que le pétitionnaire n'a pas identifié ce risque et devra donc mener toutes les investigations et éventuels travaux nécessaires afin de s'assurer que l'état des sols soit compatible avec les usages prévus, au sens de la circulaire du 8 février 2007 relative aux modalités de gestion et de réaménagement des sites pollués ; ➤ Considérant que la densification du quartier est susceptible d'avoir des impacts sur le trafic routier, l'ambiance acoustique et la qualité de l'air du secteur ; ➤ Considérant que le secteur est particulièrement sensible du fait des habitations existantes et que les travaux, comprenant des phases de démolition et de construction, sont susceptibles de générer des nuisances telles que bruits, poussières, pollutions accidentelles, obstacles aux circulations, dégradations du paysage, etc. ; ➤ Considérant que le pétitionnaire identifie dans sa demande plusieurs projets d'aménagement sur la commune, dont les impacts sont susceptibles de se cumuler avec ceux de la présente opération ; ➤ Considérant que le pétitionnaire doit donc identifier les différentes mesures constructives pour éviter, réduire et compenser les impacts potentiels, ainsi que l'addition et les interactions de ces impacts ; ➤ Considérant donc que le projet est susceptible d'avoir des impacts notables sur l'environnement et la santé humaine ; <p>Le projet d'aménagement du secteur Gallieni, situé à Villeneuve-la-Garenne dans le département des Hauts-de-Seine, nécessite la réalisation d'une étude d'impact, dont le contenu est défini par l'article R.122-5 du code de l'environnement.</p>
--	---

Pièce 3.2 Avis de l'UT-DRIEA 92	
	Document A4 de 2 pages.
<p>Page 1-2 En fait, l'hypothèse d'une tour R+12 n'est pas au dossier de l'enquête.</p>	<p>Le projet est situé en zone UB (zone urbaine mixte à dominante d'habitat) du PLU de Villeneuve-la-Garenne actuellement en vigueur, approuvé le 1^{er} octobre 2015 et non modifié depuis.</p> <p>Il fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui prévoit l'implantation d'immeubles d'habitation de part et d'autre du boulevard Gallieni avec le principe d'une liaison piétonne orientée Ouest-Est. Le boulevard Gallieni est par ailleurs concerné par un emplacement réservé pour élargissement de voirie.</p> <p>L'étude d'impact (partie I, structures urbaines et paysagères, page 23) semble évoquer l'hypothèse d'une tour signal R+12 à la pointe sud du secteur Gallieni. Si cette hypothèse venait à être retenue, j'attire votre attention sur le fait qu'elle ne pourra être réalisée qu'à l'issue d'une procédure de modification du PLU. En effet,</p>

	<p>la hauteur maximale des constructions autorisée par le PLU en vigueur dans la zone UB est de 25 m au faîtage ou à l'acrotère.</p> <p>À l'exception de cette remarque, le projet est compatible avec les dispositions réglementaires du PLU.</p>
--	--

Pièce 3.3 Avis de l'autorité environnementale (MRAe) portant sur la demande de D.U.P. nécessaire à la réalisation du projet	
	Document A4 de 21 pages.
Page 1-21	<p>Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environne- mentale (MRAe) pour ce projet concernent</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ l'eau, ➤ le risque d'inondation, ➤ la pollution des sols, ➤ les déplacements et les nuisances associées (bruit, pollution de l'air). <p>L'analyse de l'état initial de l'environnement a identifié les principaux enjeux environnementaux, mais l'enjeu lié à la pollution des sols doit être mieux caractérisé. L'appréciation des impacts du projet a été conduite de manière correcte sur les volets eaux pluviales et inondation, à ce stade du projet, mais est restée trop générale et superficielle sur les volets pollution des sols, déplacements, bruit et qualité de l'air</p> <p><u>Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ préciser les modalités des relocalisations des commerces et activités et de relogement des habitants actuels ; ➤ préciser si la requalification du boulevard Galliéni et celle de la rue du Fond de Noue font partie du projet ; ➤ présenter les incidences du plan de prévention du risque inondation sur le projet ; ➤ limiter les nuisances pendant la phase de chantier, prendre en compte le risque d'inondation et la proximité de plusieurs établissements sensibles (écoles) ; ➤ préciser les volumes de déchets liés aux démolitions et de justifier les mesures prévues pour limiter la quantité de déchets évacués en installations de traitement de déchets ultimes ; ➤ affiner, lors des phases ultérieures du projet, le respect de l'ensemble des dispositions du PPRI, notamment sur l'usage des rez-de-chaussée, la limitation des surfaces des bureaux, commerces et activités sous la cote de casier et la compensation entre les volumes de remblais et déblais sous cette cote ; ➤ préciser les dispositions prises pour se protéger des risques de remontée de nappes ; ➤ réaliser les études complémentaires permettant de caractériser la présence de pollutions des sols et l'état des milieux, de définir les filières d'élimination des terres à excaver et de valider la compatibilité sanitaire des terrains vis-à-vis des usages futurs ; ➤ étudier de manière détaillée les impacts du projet liés aux déplacements,

	<p>afin d'identifier d'éventuelles difficultés et de proposer, le cas échéant, des mesures de réduction ;</p> <p>➤ évaluer les impacts du projet liés au bruit et déterminer les mesures de réduction nécessaires.</p>
--	--

Pièce 3.4 Mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale

	Document A4 de 31 pages.
Page 1-3	Préambule : Ce document est le mémoire en réponse aux principales recommandations mentionnées dans l'avis délibéré en date du 30 octobre 2018 de la MRAe.
Page 4-7	<p>Réponse à l'avis :</p> <p>1.Présentation du projet :</p> <p><u>Point n°1</u>– Relogement et relocalisation Avis de la MRAe : <i>préciser les modalités des relocalisations des commerces et activités et de relogement des habitants actuels</i></p> <p>il n'est pas prévu de relogement des habitants et de relocalisation des activités.</p> <p><u>Point n°2</u> – Hauteur des constructions : <i>Indiquer quelles sont les hauteurs maximales prévues pour les immeubles et harmoniser les indications contenues sur ce sujet dans les différents documents</i></p> <p>Le projet validé comptabilise un maximum de 7 étages.</p> <p><u>Point n°3</u> – Infrastructures viaires : <i>préciser si la requalification du boulevard Galliéni et celle de la rue du Fond de Noue font partie du projet ;</i></p> <p>Le projet urbain intègre bien la requalification de ces deux axes d'importance à l'échelle de la ville. Le réaménagement du Boulevard Galliéni s'inscrit dans un projet plus global de requalification jusqu'à l'avenue de Verdun au Nord.</p>
Page 8-à 17	<p>2.Analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux</p> <p><u>Point n°4</u> – <i>Risque d'inondation et PPRI : Mentionner dans l'étude d'impact les dispositions générales du PPRI applicables à toutes les zones, ainsi que les dispositions conditionnant l'implantation des commerces ou activités en dessous de la cote casier et rappeler que le site du projet présente également un risque d'inondation de caves par remontée de nappes.</i></p> <p>Ces règles seront rappelées.</p> <p><u>Point 5</u> – <i>Préciser l'ensemble des investigations que le maitre d'ouvrage s'engage à réaliser pour mieux identifier les enjeux liés à la pollution des sols, compte tenu des recommandations émises dans l'étude historique et de vulnérabilité, les suites qu'il prévoit de donner à ces investigations, ainsi que les modalités de mise en œuvre de ces engagements ;</i></p> <p>RSK environnement recommande la réalisation d'investigations des milieux ciblés sur l'ensemble du secteur Galliéni.</p> <p><u>Point n°6</u> – <i>Déplacements et circulation : Réaliser une étude des déplacements précise, compte tenu, d'une part, de la forte fréquentation des transports en commun avant la réalisation du projet, et d'autre part, du manque de connexions entre les voies de circulation pour piétons et cyclistes.</i></p> <p>Une étude pour la mise en œuvre d'un plan de circulation et de stationnement à l'échelle de la ville est actuellement en cours.</p> <p><u>Point n°7</u> – <i>Nuisances sonores : Présenter mes valeurs obtenues lors de l'étude</i></p>

	<p><i>acoustique.</i></p> <p>L'intégralité de l'étude relative au constat initial de l'état sonore est présentée en annexe de l'étude d'impact.</p> <p><u>Point n°8</u> – Qualité de l'air : <i>Actualiser l'étude d'impact en présentant des données récentes de la pollution atmosphérique aux abords du site.</i></p> <p>Une étude sur la qualité de l'air à l'échelle du projet Centre-Ville/Galliéni doit être réalisé au 1^{er} trimestre 2019.</p>
<p>Page 18 à 31</p> <p>Page 21, remplacer 20000 m² par 20000 m³</p> <p>Manque la nomination d'un référent chantier afin d'informer et de répondre aux interrogations des riverains.</p>	<p>3.Impacts du projet et mesures proposées</p> <p><u>Point n°9</u> – Gestion de la phase chantier. <i>limiter les nuisances pendant la phase de chantier pour les riverains et l'environnement, limiter les nuisances sonores et les émissions de poussières aux abords des établissements sensibles (écoles) ; Identifier le risque inondation en cas de crue de la Seine ; préciser les volumes de déchets liés aux démolitions et de justifier les mesures prévues pour limiter la quantité de déchets évacués en installations de traitement de déchets ultimes ;</i></p> <p>Les chantiers devront respecter l'arrêté municipal du 23 janvier 1992 pris en vue de lutter contre les nuisances sonores qui prévoit un arrêt des chantiers entre 20h et 7h ainsi que les dimanches et jours fériés.</p> <p>Les itinéraires des engins de chantier (conformes aux normes en vigueur) seront étudiés pour minimiser les nuisances.</p> <p>Pour limiter les poussières, un arrosage de chantier sera effectué ; Les camions seront bâchés.</p> <p>Les accès aux chantiers seront le plus éloignés possible des établissements accueillant des populations sensibles.</p> <p>Les entreprises devront signer une charte des chantiers à faibles nuisances.</p> <p>L'ensemble des démolitions prévues a été estimé à environ 20 000m³.</p> <p>Des mesures en cas e crue de la Seine devront être définies précisément au cours de la phase préparatoire de chaque chantier.</p> <p><u>Point n°10</u> – Gestion des pollutions : <i>Préciser les mesures prévues en matière de gestion des eaux pluviales afin d'éviter les possibles transferts de pollution en direction du captage d'eau potable.</i></p> <p>Le projet est soumis à la loi sur l'eau. Dans le dossier Loi sur l'eau qui sera soumis à l'autorisation de la DDT, seront précisés Les modalités de gestion des eaux pluviales pour les espaces publics, les modalités de gestion des eaux pluviales pour les parcelles privatives, les hypothèses retenues pour le dimensionnement des ouvrages de rétention des eaux pluviales, les incidences du projet sur la ressource en eau et les mesures prévues pour limiter les risques de pollution.</p> <p><u>Point n°11</u> – Risque inondation et PPRI : <i>Affiner, lors des phases ultérieures du projet, le respect de l'ensemble des dispositions du PPRI, notamment sur l'usage des rez-de-chaussée, la limitation des surfaces des bureaux, commerces et activités sous la cote de casier et la compensation entre les volumes de remblais et déblais sous cette cote ; Préciser les dispositions prises pour se protéger des risques de remontée de nappes ;</i></p> <p>Les surfaces habitables des bâtiments seront construites au-dessus de la cote casier. La plupart des bâtiments auront des RDC inondables.</p> <p>Les emblais créés seront compensés par des déblais équivalents en volume sur l'emprise du projet.</p> <p>Chaque bâtiment fera l'objet d'un permis de construire, qui sera l'occasion de vérifier les prescriptions du PPRI.</p>

Point n°12 – Pollution des sols : *A partir d'études complémentaires, caractériser les impacts potentiels de la pollution des sols sur le projet.*
 Le programme d'investigations complémentaires sera complété, confirmé et affiné dans le cadre des études projets qui seront menées ultérieurement et avant tout démarrage de travaux.

Point 13 – Déplacements et circulation : *Etudier de manière détaillée les impacts du projet liés aux déplacements ainsi que sur les pollutions et nuisances associées, afin d'identifier d'éventuelles difficultés et de proposer, le cas échéant, des mesures de réduction (aménagement de carrefours, par exemple).*
 Les données et impacts potentiels seront approfondis dans le cadre de l'étude circulation, stationnement et jalonnement en cours sur le secteur.

Point n°14 – Nuisances sonores : *Conduire les études permettant d'évaluer les impacts du projet liés au bruit et de déterminer les mesures de réduction nécessaires.*
 Des études complémentaires permettant d'évaluer plus finement les impacts du projet liés au bruit seront menées ultérieurement.

Point 15 – Cadre de vie : *Détailler et justifier les choix de conception urbaine et architecturale et leurs incidences sur le cadre de vie à l'occasion de l'actualisation de l'étude d'impact.*
 Le projet va améliorer le cadre de vie du quartier. Le parc actuel de logements est dégradé.

Autres recommandations : Regrouper en un seul chapitre l'ensemble des raisonnements et des mesures visant à éviter, réduire ou compenser les impacts de projet sur l'environnement. Approfondir les effets cumulés des différents projets aux alentours. Compléter le résumé non technique en explicitant davantage les principaux enjeux environnementaux, et le cas échéant, l'actualiser selon la prise en compte de ses remarques dans le corps de l'étude d'impact. L'étude d'impact et le résumé non technique seront réactualisés lors des phases ultérieures du projet, après études complémentaires.

4.5 Appréciation globale du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête est composé de documents distincts, respectivement relatifs à l'enquête de DUP et à celle du Parcellaire, présentés sans sommaire général, sous des formats équivalents (documents agrafés sous chemises).

Ils ont été élaborés pour répondre aux textes réglementaires rappelés ci-avant.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) comprend 7 pièces numérotées de 1.1 à 1.7.

Le dossier d'enquête parcellaire comprend 2 pièces numérotées de 2.1 à 2.2.

Elles sont présentées dans une chemise cartonnée distinctes de la DUP.

Les avis émis sur le projet sont regroupés dans une 3^{ème} partie. Ces 4 documents sont agrafés et sous chemise unique.

Appréciation :

Le commissaire enquêteur considère que le dossier est globalement complet, mais constate qu'il n'est accompagné d'aucun sommaire général.

Sur la forme

Dans le dossier DUP, les pièces sont présentées correctement, dans une taille de police satisfaisante à la lecture. Les schémas sont clairs.

Dans le dossier Parcellaire, mêmes remarques.

Cette présentation favorise la lisibilité du projet pour le public à qui s'adresse l'enquête.

En effet, comme le précise l'article L123-1 du code de l'environnement, l'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

L'ensemble de ce dossier semble correctement traité tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur. Il semble suivre les règles du Code de l'urbanisme et du Code de l'Environnement.

Sur le fond

Le projet de requalification du secteur Galliéni est clairement défini dans le dossier.

Le dossier d'enquête énonce le contenu de ce programme et comporte les raisons et les arguments ayant motivé le recours à la procédure d'enquête publique préalable à la DUP et le recours à l'enquête Parcellaire.

La procédure y est clairement énoncée.

A mon sens, ce dossier d'enquête répond aux demandes d'informations, d'explications et aux interrogations qui peuvent être soulevées par la population, permettant à chacun de comprendre clairement la nature du projet, les dispositions prévues pour son intégration dans le milieu urbain environnant, les objectifs recherchés et les mesures d'accompagnement du projet dans sa phase de réalisation.

Les pièces du dossier de DUP exposent les principaux éléments du projet soumis à enquête, et elles comportent une iconographie (plans, photos, schémas) abondante, titrée et datée, facilitant l'appréhension des éléments du projet.

Cependant, le commissaire s'interroge sur la pertinence de mieux exposer les impacts, notamment en termes d'impact généré par l'accroissement prévisible de la circulation (flux, environnement sonore, qualité de l'air) et de la population

Une meilleure prise en compte du PPRI et des crues de la Seine, aurait été judicieuse, cependant cette lacune sera sans doute comblée lors la mise à jour de l'étude d'impact, en phases suivantes du projet.

Le sujet de la gestion des déchets de déconstruction et la gestion des chantiers dans sa globalité aurait pu être mieux abordée.

De même, il aurait été souhaitable de disposer de plus d'informations sur les incidences du développement du réseau de transports en commun, dont le Grand Paris Express, sur le projet qui permettront aux futurs résidents de se rendre au travail ou à leurs activités.

Le commissaire-enquêteur regrette le manque de traitement de la relocalisation des activités commerciales et/ou tertiaires actuelles, ainsi que l'aide au relogement des habitants.

Le commissaire enquêteur a annoté les minimales erreurs matérielles ou imprécisions, qu'il conviendrait de corriger et/ou de compléter, en marge de l'analyse des pièces du dossier, présentée ci-avant dans le rapport.

En conclusion, le commissaire enquêteur retient que globalement le dossier d'enquête est complet, facile à lire et à comprendre, et qu'il apporte une information suffisante à une bonne compréhension du projet et de son contexte par le public auquel il est destiné.

Les phases ultérieures du projet permettront de parfaire et compléter l'étude d'impact.

5 Examen des observations du public

5.1 Compte-rendu sommaire des permanences

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

Le dossier a pu être librement consulté par le public aux heures d'ouverture de la mairie, en présence ou en l'absence du commissaire-enquêteur.

Les personnes le souhaitant ont pu mentionner leurs appréciations, faire leurs suggestions, propositions et contre-propositions, soit directement sur le registre d'enquête, soit par courrier adressé au commissaire-enquêteur à la Mairie de Villeneuve, ou bien encore sur le registre électronique à partir du site internet dédié.

La salle dévolue à la réception du public au Centre administratif de la mairie de Villeneuve était aisément accessible, y compris aux PMR. Il n'y a eu aucun incident au cours des cinq permanences.

Valérie BERNARD s'est tenue à la disposition du public à chacune des permanences.

Un ordinateur était à la disposition du public afin d'accéder au site dédié au projet et au registre électronique.

➤ **Permanence du lundi 4 février 2019 de 8h30 à 11h30 ; qui s'est finalement terminée à 12h00**

Au début de la permanence, il n'y avait aucune observation sur les 2 registres papier.

Trois personnes sont venues :

- ✓ Un habitant du centre-ville qui s'inquiétait du sort de son quartier. Il pensait que le projet Galliéni englobait le centre-ville.
- ✓ M & Mme BEGRAND, propriétaires expropriés, venus se renseigner sur les délais et la suite de la procédure.
- ✓ M. SANTOS, propriétaire exproprié s'inquiète de ses revenus complémentaires à sa retraite. Son immeuble étant un immeuble de rapport. Il s'est enquis de la suite et des délais de la procédure.

➤ **Permanence du samedi 16 février 2019 de 9h00 à 11h45, qui s'est finalement terminée à 12h30.**

Au début de la permanence, il n'y avait aucune observation sur le registre papier DUP, et 2 observations sur le registre « Parcellaire ».

Quatre sept sont venues, dont 1 juste pour se renseigner. Cinq personnes ont laissé une observation :

- ✓ Mme CLEMENT, propriétaire expropriée, s'inquiète car elle n'a pas pu retirer la lettre RAR de l'EPIFIF envoyée à son défunt mari, elle a cependant retiré celle qui lui était destinée. Elle s'enquiert de la suite de la procédure et des délais.

- ✓ M. F. RARCHAERT, propriétaire d'une parcelle proche au projet et s'inquiète sur les conséquences du projet sur les bâtiments existants sur sa parcelle, surtout en termes de perte d'ensoleillement. Il fera une contre-proposition d'épannelage.
- ✓ M. et Mme GUENEDAL, propriétaires expropriés, venus aussi se renseigner sur les délais et la suite de la procédure ainsi que sur les dates possibles de début des travaux. Ils logent dans une dépendance un membre âgé de 95 ans de leur famille et ne voudrait pas perturber cette personne.
- ✓ M. BERDJEGHLOUL, propriétaire exproprié, est venu se renseigner sur une éventuelle aide au relogement.
- ✓ M. AMRI, propriétaire exproprié, ne comprend pas pourquoi la mairie l'a obligé à refaire des travaux sur son bien alors qu'il allait faire l'objet d'une expropriation.
- ✓ M. KNOPFELMACHER, propriétaire exproprié, venu se renseigner de la suite de la procédure et de son calendrier. Il précise que son bien est actuellement en cours de succession, son épouse étant décédée en 2017. Il aimerait bénéficier d'une aide pour se trouver un autre logement. A déjà été « victime » d'expropriation.

➤ **Permanence du vendredi 22 février 2019 de 14h00 à 17h00 ; qui s'est finalement terminée à 18h00.**

Au début de la permanence, il n'y avait aucune observation sur le registre papier DUP, et 7 observations sur le registre « Parcellaire ».

Six personnes sont venues, dont l'une juste pour voir globalement le projet, puis :

- ✓ M. et Mme DANIEL, propriétaires expropriés, s'interrogent sur la valorisation de leur bien atypique. Et le calendrier de la procédure. Ils se demandent aussi pourquoi densifier sur le secteur Galliéni alors que le secteur des « lignes à haute tension » va pouvoir s'urbaniser par suite de la mise sous terre de la ligne électrique.
- ✓ M. et Mme BEN ACHIR, propriétaires expropriés, réclament une indemnisation juste et un relogement en HLM.
- ✓ M. et Mme CHAROUF, propriétaires expropriés, s'étonnent qu'après avoir fait des travaux dans leur logement insalubre, on les exproprie. Ils se demandent comment ils vont être indemnisés.
- ✓ M. et Mme ERRAI DRISS, locataires au 24 rue du fond de la noue, se disent favorables au projet.
- ✓ Mme SALIOU, habitant 33, rue Manet, s'interroge sur le sort réservé à son habitat, bien qu'elle ne soit pas concernée par cette présente enquête. Sa maison a été estimée par les Domaines et l'EPFIF lui a fait une proposition amiable.

➤ **Permanence du mardi 26 février 2019 de 8h30 à 11h30 ; qui s'est finalement terminée à 12h15**

Au début de la permanence, il n'y avait aucune observation sur le registre papier DUP, et 9 observations sur le registre « Parcellaire ».

3 Personnes sont venues, dont 2 sans laisser d'observation :

- ✓ Mme PASSE, et sa fille Mme MAGNAUD, propriétaire expropriée sont venues s'informer sur le calendrier et la suite de la procédure. Elles souhaitent être relogées dans une HLM.
- ✓ Mme BONNAUD, et une personne n'ayant pas décliné son identité, venues se renseigner de façon générale.

➤ **Permanence du lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00, qui s'est finalement terminée à 17h15.**

Au début de la permanence, il y avait une seule observation sur le registre papier DUP (un courrier reçu en mairie), et 9 observations sur le registre « Parcellaire ».

M. BORTOLAMEOLLI, maire de Villeneuve-la-Garenne est passé échanger avec le commissaire-enquêteur en début de permanence afin de s'enquérir sur la participation du public et ses préoccupations.

Deux personnes sont venues pour étudier le dossier et poser des questions d'ordre général.

Conclusion : Le déroulement des permanences s'est effectué dans de bonnes conditions. Aucun incident susceptible de perturber le déroulement de l'enquête n'a été observé. Les pièces du dossier, accompagnées des registres, ont fait l'objet d'une vérification de la part du commissaire-enquêteur à chacune des permanences : aucun manquement n'a été constaté. Le poste informatique fonctionnait à chaque permanence.

5.2 Analyse des observations du public

5.2.1 Observations orales

Les personnes qui se sont déplacées à mes permanences ont, pour la plupart, laissé une observation écrite sur l'un des registres, directement manuscrite.

Cependant, sept personnes ont déclaré ne pas ressentir la nécessité de laisser une observation, elles étaient uniquement venues s'informer.

Ces personnes, concernées par l'enquête parcellaire, ont souhaité avoir des précisions sur la procédure, les délais, la fixation de l'indemnisation de leur bien, le relogement... Certaines ont contesté l'utilité publique,

D'autres semblaient résignées sans pour autant comprendre les raisons de leur éviction.

5.2.2 Observations écrites sur les registres d'enquête

Il y a eu au total 38 observations écrites dont 15 sont défavorables au projet. Elles se répartissent comme suit :

Pour l'enquête parcellaire :

- 1 courrier a été reçu
- 10 observations ont été déposées sur le registre papier mis à disposition du public à la mairie de Villeneuve-la-Garenne
- 7 personnes sont venues se renseigner sans pour autant déposer d'observation.

Pour l'enquête publique préalable à la DUP :

- 1 seule observation sur le registre papier

Sur le **registre dématérialisé**, 26 observations ont été déposées, pour les 2 enquêtes, sans distinction.

5.2.3 Méthode de dépouillement des observations

Le commissaire enquêteur a enregistré et numéroté les observations chronologiquement dans l'ordre de leur insertion dans les registres. L'observation communiquée par courrier a été insérée dans le registre de la DUP dès sa réception par la mairie de Villeneuve-la-Garenne.

Les observations sont présentées ci-après dans la grille de dépouillement, jointe en annexe au rapport, en distinguant les observations qui se rapportent à la DUP, et celles qui portent sur l'enquête Parcellaire

Le dépouillement des observations a abouti à l'élaboration de six thèmes (traités au paragraphe suivant).

Thèmes	Libellés des thèmes	Occurrence
Thème 1	Justification de la DUP	6
Thème 2	Stationnement / circulation	10
Thème 3	Transports en commun	5
Thème 4	Relogement / indemnisation	10
Thème 5	Constructions / nuisances	17
Thème 6	Autres problématiques (Services publics / concertation...)	7

Si le projet de requalification du secteur « Galliéni » à Villeneuve-la-Garenne au bénéfice de l'EPF IF fait la quasi-unanimité contre lui, cinq préoccupations principales se détachent :

1. **Justification de la DUP**
2. **Stationnement / circulation**
3. **Transports en commun**
4. **Relogement / indemnisation**
5. **Constructions / nuisances**

Les autres sujets de préoccupations, dont les **Services publics ou la Concertation**, ont été regroupés dans le thème n°6 « Autres problématiques ».

5.2.4 Éléments de synthèse

Après avoir analysé le contenu des observations consignées par le public, directement dans le registre ou adressée par courrier et enregistrée dans le registre, l'ensemble des pièces du dossier d'enquête, le commissaire enquêteur a établi la synthèse suivante.

Les observations recueillies

Un premier constat montre tout d'abord l'importance de la qualité de la participation du public, qui s'est déplacé à chacune des cinq permanences, pour mieux comprendre l'objet des enquêtes, poser des

questions au commissaire enquêteur, et contribuer, pour la plupart, en déposant des demandes argumentées et des commentaires détaillés.

Dans le cadre de cette enquête, le clivage entre les catégories « favorable » et « défavorable » semble ne pouvoir rendre compte de l'acceptabilité sociale du projet d'aménagement : en effet, il convient de souligner que la majorité des participants critiquant le projet tel que soumis à l'enquête, majoritairement à titre individuel parce qu'ils sont concernés par l'expropriation, tandis que seules 3 personnes émettent un avis favorable au projet.

L'étude des thèmes comprend les étapes suivantes :

- 1 Analyse et synthèse des observations recueillies :
le commissaire enquêteur rapporte d'abord l'expression du public avec une restitution la plus fidèle possible des observations et propositions, recueillies et classées dans chacun des thèmes suivant les principales problématiques et sujets d'expression ;
- 2 Questions complémentaires du commissaire-enquêteur relatives à la thématique
- 3 Éléments de réponse du maître d'ouvrage :
le commissaire enquêteur insère les éléments de réponses qui ont été communiqués par la Mairie et l'EPFIF
- 4 Appréciation du commissaire enquêteur :
le commissaire enquêteur donne son appréciation sur le thème, au regard du dossier, des observations, des réponses du Maître d'ouvrage.

5.2.5 Etude des thèmes

5.2.5.1 Thème n°1 : Justification de la DUP

5.2.5.1.1 Analyse des observations relatives à ce thème

Plusieurs observations (6) portent sur la justification de la demande d'utilité publique, tant du point de vue de la localisation, que du projet par lui-même.

Telle Mme PHILIPPE à l'observations n°1C : *"L'essentiel pour nous maintenant, à partir de la menace d'expropriation, est que l'enquête soit objective et puisse interroger le bien fondé d'utilité publique sur le fond ».*

Ou encore Mme LE GUENEDAL, observation PAR4, qui s'interroge : *« L'expropriation est, généralement, considérée comme étant d'utilité publique lorsqu'il s'agit de projets concernant : la création de lotissements communaux, la création d'espaces verts, la création d'établissements d'enseignement ou hospitaliers, l'amélioration de la voirie, l'expropriation contribue notamment à la réalisation d'ouvrages publics (équipements sociaux, réseaux d'assainissement, ...) et d'aménagements urbains. Les biens pouvant être expropriés sont ceux qui appartiennent à des personnes privées (particuliers) ou morales (sociétés, par exemple). Utilité publique ? Je ne trouve pas judicieux ni utile de casser tout un quartier qui est loin d'être le pire des quartiers de Villeneuve. Cette ville se trouve classée onzième au palmarès avec 58,10% de logements sociaux. Le but de l'opération étant de construire des immeubles par des promoteurs pour la vente. Les maisons ne sont pas délabrées et je dirais même qu'elles représentent l'âme de Villeneuve. »*

5.2.5.1.2 Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Le dossier d'enquête gagnerait à préciser dans le détail les multiples obligations qui pèsent sur les communes de proche région Parisienne, et en particulier à Villeneuve-la-Garenne, en matière de constructions de logements sociaux et de densification afin que la population puisse comprendre la demande d'utilité publique pour ce projet.

5.2.5.1.3 Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de l'EPT Boucle Nord de Seine et de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne

Il est ici nécessaire de rappeler la politique nationale en matière d'aménagement mise en œuvre par l'Etat. En effet, depuis la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000, l'un des principaux objectifs est de limiter l'étalement urbain sur l'ensemble du territoire français, que ce soit dans les milieux ruraux ou urbains. A cet effet, l'Etat impose aux communes déjà urbanisées de démolir pour reconstruire en densifiant.

Depuis le début du 21^{ème} siècle, toutes les règles d'urbanisme vont dans ce sens (suppression du COS (Coefficient d'Occupation des Sols), règles du PLU (Plan Local d'Urbanisme) moins contraignantes, dérogations multiples.

Pour la région parisienne et les communes situées en petite couronne, la pénurie de logements en Ile-de-France nous oblige à construire 70 000 logements par an pendant 10 ans sur le territoire francilien. Villeneuve la Garenne, située à 5 kms de Paris fait partie de ces communes où il nous est demandé de densifier : l'Etat a fixé à la commune via la TOL (Territorialisation de l'Offre de Logements) une obligation de construire 190 logements/an. Si la commune ne respecte pas cet objectif, l'Etat a la possibilité de prendre la main sur la politique locale en matière de construction de logements. L'Etat prend alors toutes les décisions en matière d'aménagement et de construction directement, dans un souci de production (quantitatif) plutôt que de respect de la ville (qualitatif).

La politique communale depuis plus de 30 ans répond à ces objectifs par le renouvellement de quartiers entiers (par exemple, la Caravelle lors de la 1^{ère} réhabilitation, les quartiers Sud au cours des années 2010 ou encore le centre-ville à venir). Afin de répondre à la TOL, la Ville s'est engagée dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) à construire 190 logements/an pendant 10 ans. Pour répondre à cet engagement, elle a constitué dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) un zonage particulier et a déterminé des secteurs dans lesquels la densification est possible, dont notamment celui de Gallieni.

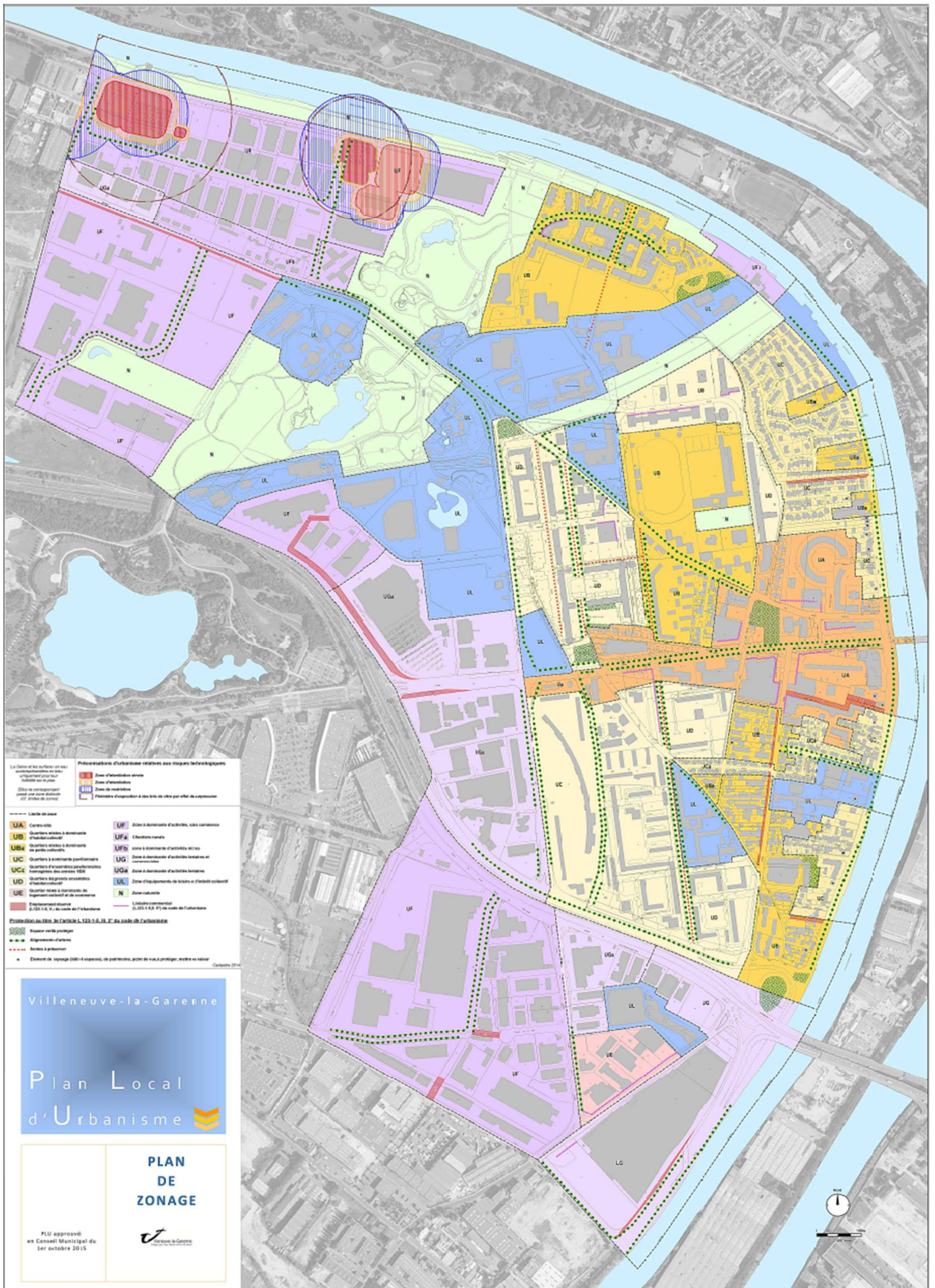
Ce choix n'a pas été fait de manière arbitraire, mais bien en considérant l'intégralité du territoire communal. Il faut préciser également qu'il s'agit d'un territoire de faible superficie aux caractéristiques particulières :

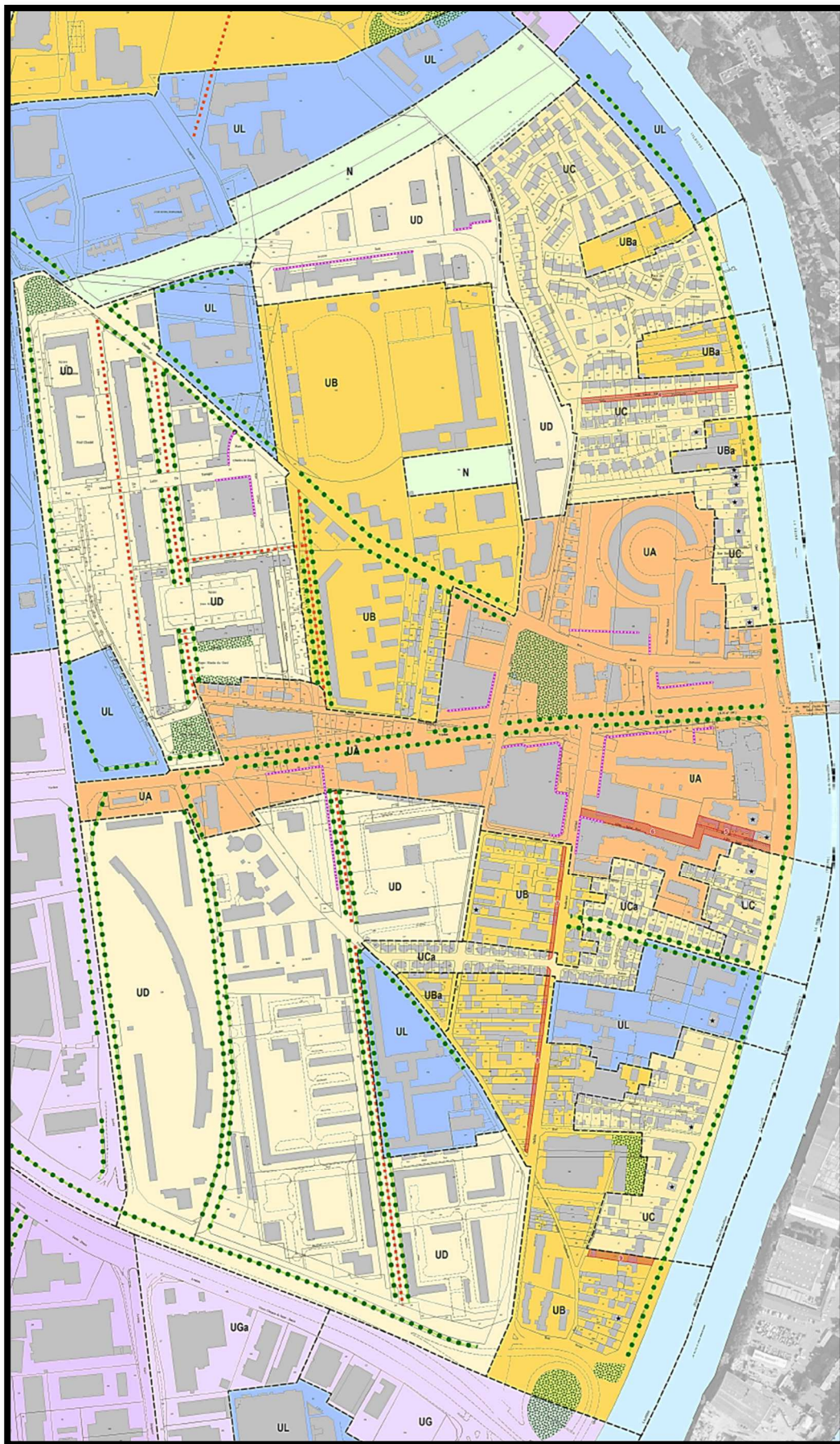
- a. Les nombreuses contraintes qui pèsent sur la commune (zone inondable, lignes à haute tension, nombreux captages d'eau potable...)

Ces contraintes ont notamment obligé la ville à se composer au sein d'un périmètre réduit, entre lignes à haute tension et Seine, et délaissé ses extérieurs, aujourd'hui mobilisés pour des espaces naturels, des équipements publics et sportifs, ou encore des zones d'activité économique (ces zones d'activité représentent 38% du territoire municipal). Ces mêmes contraintes expliquent notamment le taux de construction de logements neufs sur la ville malgré les obligations : 142 logements ont été livrés durant les quinze dernières années. Depuis l'adoption du PLH en 2014, la ville doit désormais construire de façon plus soutenue.

- b. Les nombreux quartiers de grands ensembles d'immeubles collectifs présents et réhabilités durant les dernières décennies,

Si l'on considère la zone urbaine à vocation d'habitation, et le zonage du PLU le démontre très fortement, il est aisé d'identifier une surface relativement considérable de grands ensembles de logements collectifs (zonage UD), représentatifs d'une densité d'ores-et-déjà existante et démontrée.





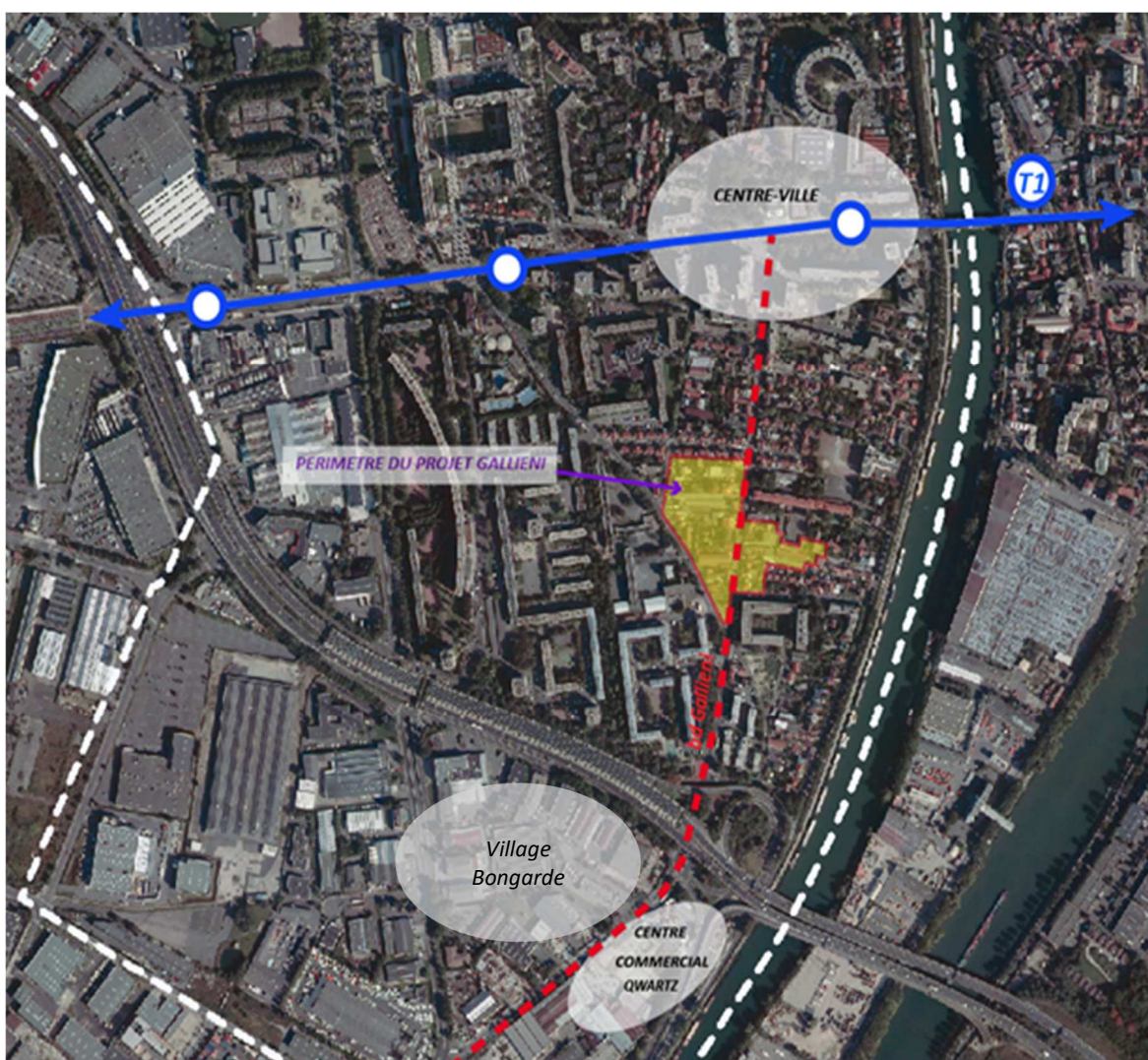
Pour un projet urbain cohérent, et permettant notamment la mise en valeur et l'utilisation de ces quais, le secteur Gallieni apparaît comme l'unique quartier permettant de répondre aux obligations de

densification tout en assurant une qualité de vie pour ses futurs habitants, et pour tout Villéno-garennois souhaitant à terme profiter d'espaces publics de qualité.

Les quais de Seine représentent un vaste espace public qui permettra de créer des voies pour piétons et vélos dans un cadre remarquable qui longe les pavillons historiques de la ville (pavillons dits « des impressionnistes »).

Enfin, le secteur Gallieni répond en toute part à des considérations de projet urbain :

- la proximité du futur centre-ville et donc la proximité de transports, commerces et services ;
- la continuité de la ville reconstruite sur elle-même entre deux des principaux projets structurants de la ville : le village Bongarde et le centre-ville.



C'est en prenant en compte cet ensemble de facteurs que le secteur Gallieni a été identifié comme un des quartiers permettant une densification respectant le projet urbain global et suffisamment importante par rapport à l'existant pour justifier une production de logements conforme aux obligations étatiques. Au regard de l'ensemble des éléments exposés, l'Utilité Publique ne peut être remise en question.

5.2.5.1.4 Appréciation du commissaire-enquêteur

Ce projet pourra être déclaré d'utilité publique si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et les impacts sur l'environnement ou les atteintes d'ordre social qu'il induit, ne sont pas excessifs par rapport à ses bénéfices (voir les conclusions et l'avis du commissaire-enquêteur).

Le site est identifié depuis plusieurs années comme le support d'une opération de requalification (cf. Documents réglementaires) :

Pour le SDRIF : le secteur Gallieni correspond à un « espace à densifier à proximité d'une gare ». Aujourd'hui, ce secteur est plutôt occupé par de l'habitat individuel et détenu par environ seulement 35-40 propriétaires.

Pour le PLH : Afin de répondre à la TOL, Villeneuve-la-Garenne s'est engagée dans son Programme Local de l'Habitat (PLH) à construire 190 logements/an pendant 10 ans. Pour répondre à cet engagement, elle a constitué dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU) un zonage particulier et a déterminé des secteurs dans lesquels la densification est possible, dont notamment celui de Gallieni. La ville pourrait se voir confisquer son urbanisme par le Préfet si les objectifs de la TOL n'étaient pas atteints.

Le secteur Gallieni permet de répondre à des considérations de projet urbain grâce, d'une part, à sa proximité avec le futur centre-ville et donc la proximité de transports, commerces et services ; et d'autre part il se situe entre deux des principaux projets structurants de la ville : le village Bongarde et le centre-ville.

En effet, cette opération d'aménagement intervient aux débuts du projet de renouvellement du centre-ville de la commune, retenu dans le cadre du NPNRU.

Le plan de zonage du PLU :

Selon le plan de zonage, l'ensemble du secteur Gallieni se situe dans la zone UBa, c'est-à-dire une zone mixte à dominante d'habitats collectifs. Pour le moment, le secteur est peu dense avec beaucoup d'habitat individuel, des boxes et entrepôts/entreprises.

De plus, ce secteur dispose d'une bonne accessibilité tant par les voies routières que par les transports en commun.

Il n'existe pas, à l'heure actuelle, d'autres parcellaires susceptibles de permettre à la commune de respecter ses obligations en matière de densification.

Le demande de DUP me semble donc justifiée.

5.2.5.2 Thème n°2 : Stationnement / circulation

5.2.5.2.1 Analyse des observations relatives à ce thème

Dix observations abordent ce problème qui semble vraiment intéresser la population des riverains actuellement présents dans ce périmètre.

Beaucoup s'inquiètent de difficultés accrues de stationnement.

A l'observation E22, anonyme, on s'interroge « *Comment la ville va-t-elle traiter les problèmes de stationnement ?* »

D'après les informations Page 24 du document « Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique », Tome 1.1 « Notice explicative », dans le meilleur des cas, le nombre de places de stationnement sera de 1 place par logement pour les lots ayant les plus grandes surfaces moyennes par logement. Sur ces lots, cela peut laisser supposer la présence de plusieurs conducteurs, donc plusieurs véhicules.

Au global 446 places de parking sont prévues pour 500 logements construits.

Aucune solution globale pour le stationnement n'est apportée sur le secteur Gallieni à travers ce projet ».

Ou à l'observation E19 de M & Mme DANIEL, « 8. AUGMENTATION DES DIFFICULTES DE STATIONNEMENT DANS LE SECTEUR.

Nous déplorons d'importantes difficultés de stationnement Bd Gallieni et dans toutes les rues du secteur. Le nb de places de stationnement prévu au PLU pour les nouvelles constructions nous semble insuffisant. De plus, ces emplacements seront pour la plupart inondables, au moins partiellement. ».

Ou bien encore, à l'observation E18 de M. ROYON Christian : « Compte tenu des difficultés d'accès à des transports collectifs fiables il est illusoire de croire que les ménages habitant les appartements projetés auront en moyenne moins d'une voiture et le nombre d'emplacement de parkings prévu est insuffisant. Il est conforme au PLU mais quand le PLU a tort il a quand même raison pour l'administration. »

D'autres, prévoient de plus amples problèmes de circulation dans le quartier ou préconisent des solutions.

L'observation PAR8 de M & Mme DANIEL aborde le sujet : « 7. CIRCULATION ROUTIERE ASSEZ DIFFICILE Les voies de circulation ne pourront absorber une forte croissance de la circulation automobile générée par la croissance de la population (faute de transports publics suffisamment rapides). »

L'observation E8, anonyme, fait la proposition suivante « Il serait utile que la voie tertiaire qui sera créée dans le quartier Est du secteur Gallieni aille du boulevard Gallieni jusqu'au quai de la Seine, afin d'améliorer la desserte des lots B1, B2, B3, B4, B5 et de leurs parkings respectifs. »

5.2.5.2.2 Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Comment les contraintes du PDUIF (Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France) et du PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondations) impactent-elles ce projet ?

5.2.5.2.3 Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de l'EPT Boucle Nord de Seine et de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne

La réflexion autour de la question du stationnement et des mobilités doit débiter avec un constat : l'orientation de l'Etat en matière d'usage de la voiture à l'échelle nationale est clairement à la diminution, et ce particulièrement dans les villes. A l'échelle des métropoles, il est demandé de réfléchir à des solutions alternatives et particulièrement à même de favoriser les modes doux et les transports en commun.

Par ailleurs, la politique de l'Etat est d'encourager, en région parisienne, la densification des nouvelles constructions autour des gares afin de limiter l'utilisation de l'automobile. C'est la raison pour laquelle le

PDUIDF (Plan de Déplacements en Ile de France) impose des restrictions réglementaires, traduites dans le volet du PLU relatif aux exigences en matière de places de stationnement.

A l'échelle locale, il est important de noter la spécificité de Villeneuve-la-Garenne : la partie habitée se concentre dans un trapèze d'un kilomètre carré. Nous sommes donc en présence d'un territoire où le déplacement piéton n'est pas à exclure. Bien au contraire, il est nécessaire, et légitime, d'améliorer les infrastructures et la perméabilité des espaces pour favoriser ce mode de déplacement.

A titre d'exemple : le temps de marche entre le centre commercial régional du Qwartz, situé au sud de la commune, et le centre-ville est d'environ 12 minutes (source : itinéraire piéton Google).

Le taux de motorisation de la commune est de 64,3 % (INSEE 2013). Ainsi, le PDUIDF plafonne le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser pour les nouvelles opérations situées à proximité de transports en commun structurants.

Le secteur Gallieni étant situé à une distance de 300 à 500 m du centre-ville, et bénéficie donc de la desserte du tramway T1 vers les lignes C et D du RER : une partie des futurs habitants de ce quartier n'aura pas besoin d'un véhicule au quotidien.

De plus, le parking public de centre-ville situé à une distance entre 200 et 400 m du quartier est aujourd'hui sous-utilisé et propose des locations d'emplacements de stationnement de longue durée pouvant accueillir une partie des véhicules des nouveaux habitants. Cet équipement justifie notamment le besoin de mutualiser les espaces et les pratiques pour s'assurer des espaces publics plus qualitatifs et d'une diminution des incivilités.

L'idée n'est pas de supprimer la voiture mais de réfléchir à d'autres usages : mutualisation des emplacements de stationnement en fonction des différentes heures de la journée, utilisation des parkings souterrains des immeubles voisins, encourager l'usage du covoiturage, mise en place de dispositifs de véhicules en autopartage, encourager à utiliser les modes de déplacements doux ...

Concernant la question de l'inondabilité des parkings, il faut s'intéresser à la réglementation en matière de prévention du risque inondation, et plus précisément le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur sur la ville. En effet, accuser le risque de voir les véhicules endommagés en cas de crue peut s'entendre sur une commune qui n'aurait que ses bords de cours d'eau inondable. Sur la commune de Villeneuve-la-Garenne, où la quasi-totalité du territoire est soumise au risque d'inondation, il serait avisé de voir le choix d'aménagement.

Positionner des équipements matériels (stationnement de véhicules) plutôt que des lieux de vie, c'est en amont s'assurer d'une meilleure protection de la population. Un projet urbain ne doit pas être pensé pour contenter quelques propriétaires disposant de plusieurs véhicules, mais bien pour offrir un cadre de vie qualitatif et sain à ses futurs habitants. Ainsi, il faut noter qu'une côte « casier » (altitude à partir de laquelle le logement est autorisé) impacte fortement la définition des projets urbains.

Les exigences en matière de stationnement et l'impossibilité de mobiliser le rez-de-chaussée pour du logement justifient pleinement le choix de concentrer les espaces de parking en sous-sol et rez-de-chaussée. Cela permet de limiter la présence de véhicules sur l'espace public, mais également d'économiser les coûts liés à la création de plusieurs niveaux de sous-sol.

Enfin, concernant la proposition de prolonger la voirie tertiaire jusqu'au quai d'Asnières voisin, cette proposition reflétant parfaitement le projet urbain, il est évident que tout sera mis en œuvre par la Ville pour réaliser cette voie.

5.2.5.2.4 Appréciation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte des explications de la commune.

En effet, le PDUIF limite le nombre d'emplacements par logement ou m² de bureaux, aux alentours des stations de transports en commun structurants. Le développement prévu des transports en commun accessibles depuis la commune devrait se traduire par un abandon de la voiture au bénéfice des transports en commun. De plus, le projet fait la part belle aux modes de déplacement doux.

Quant à la proximité de la Seine, il n'est pas exclu de subir des crues qui puisse dépasser la cote « casier ». La commune étant quasi entièrement inondable, les parkings sont forcément sous cette cote « casier ». Le parti est pris de prendre le risque de perdre des véhicules afin de ne pas mettre en danger des vies.

Le commissaire-enquêteur aurait aimé trouver dans le dossier d'enquête une meilleure projection des retombées du développement des TC et de l'apport de nouvelles populations.

Pour le stationnement, il est à noter que la commune de Villeneuve-la-Garenne est l'une des rares communes du 92 à ne pas avoir mis en place un stationnement résidentiel. Elle est donc envahie de véhicules venus d'autres communes pour se garer gratuitement.

5.2.5.3 Thème n°3 : Transports en commun

5.2.5.3.1 Analyse des observations relatives à ce thème

Cinq observations abordent ce sujet avec inquiétudes. Certains déplorent le manque de transports en commun, d'autres sont force de propositions.

Ainsi à l'observation PAR8 de M & Mme DANIEL : « 2. DISTANCE A UNE GARE OU STATION DE TRAMWAY SUPERIEURE A 500M : Seuls les habitants situés dans la moitié nord du secteur GALLIENI seront à moins de 500m. Plus de la moitié du secteur est donc à plus de 500m de la station de tramway la plus proche.

3. PLACER EN PRIORITE LES IMMEUBLES COLLECTIFS A PROXIMITE DES MOYENS DE TRANSPORTS PUBLICS : Il faudrait en priorité placer les immeubles collectifs plus près des gares et stations de tramway et placer les zones pavillonnaires dans les zones moins bien desservies. (revoir le PLU).

6. TRANSPORTS PUBLICS A LIMITE DE SATURATION

Aussi bien les tramways que les bus sont régulièrement bondés à certaines heures et entraînent aléas, allongement des temps de parcours et fatigue excessive. De plus, le surcoût lié à l'utilisation du tramway pour aller prendre un RER reste un frein à son utilisation occasionnelle (en particulier par les seniors). Fréquence insuffisante aux heures creuses (matin et soirée) »

Ou M. MARY Brice, observation E10 s'insurge : « En revanche, l'apparition de 500 nouveaux logements, c'est 500 foyers qui vont devoir se déplacer chaque matin et soir ;

Pour les transports en commun, ce sujet est renvoyé à l'organisme de régulation des fréquences de passage, quand on voit l'état de chargement du Bus 177 aux heures de pointe. Quid des garanties d'amélioration du service dans le projet ? Avec 500 logements supplémentaires, oui à minima les fréquences et capacités vont devoir augmenter...Même interrogation pour le T1. Des liens à créer avec la future station des Grésillons et Saint Denis Pleyel ? Après l'arrêt d'Autolib', des discussions sont-elles en

- création de voies tertiaires permettant un raccordement aux quais de Seine, pour une circulation à terme apaisée raccordant le Nord de la commune, et au Sud les portes de Paris.

Il est évident que la Ville suit de très près les projets de développement des transports publics et milite pour un renforcement de ces derniers. L'Etat imposant la construction de nouveaux logements, la Ville lui rappellera, si besoin, la nécessité de permettre à ces futurs habitants de se déplacer dans des conditions dignes et efficaces.

5.2.5.3.4 Appréciation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur n'a rien à ajouter. Effectivement le GPE va développer fortement les TC en ile de France et surtout permettre de multiples connexions entre modes. Pour les déplacements courts, le projet prévoit des liaisons « douces ».

5.2.5.4 Thème n°4 : Relogement / indemnisation

5.2.5.4.1 Analyse des observations relatives à ce thème

Dix observations portent sur ce thème.

Les personnes expropriées se demandent s'ils peuvent obtenir de l'aide pour se reloger et comment sont fixés les montants des indemnisations.

Tels M. & Mme DANIEL, observation E19 qui s'interrogent : « 1. RELOGEMENT DES HABITANTS EXPROPRIÉS ?

Qui va aider les habitants expropriés à trouver un nouveau logement ? Dans quelles conditions ? recherche ? équivalence ? financement ? Délais ? Priorités ? Arbitrage ?...

Ou M. ROYON Christian, observation E18 : « Si après près de cinq ans d'action de l'EPF Ile de France la moitié du foncier du secteur n'a pu être acquis à l'amiable, c'est parce que les offres faites étaient insuffisantes ou inadaptées. Et les conditions d'expropriations s'il y a expropriations vont reposer sur des bases arbitraires : sur un secteur où toute transaction libre a été interdite depuis plus de cinq ans et le droit de préemption systématiquement appliqué, on ne sait plus définir un prix de marché. Et si on ne sait plus définir un prix de marché, comment définir une valeur vénale dans des conditions d'objectivité inattaquables ? ».

5.2.5.4.2 Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Certaines personnes, propriétaires, potentiellement expropriées, que j'ai reçues, semblaient penser que l'EPF-IF allait procéder à leur relogement. Quelles sont exactement les intentions de l'EPF-IF envers les propriétaires, puisque la loi n'oblige qu'au relogement des locataires dûment titrés ?

5.2.5.4.3 Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de l'EPT Boucle Nord de Seine et de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne

Concernant le relogement, la position est claire et a d'ores-et-déjà été exposée aux propriétaires ayant rencontré l'exécutif municipal :

En matière de relogement des locataires dûment titrés, il est évident que les obligations réglementaires seront respectées : Le droit au relogement en cas d'expropriation est institué

par les articles L314-1 et suivants du code de l'urbanisme. Ce droit au relogement est donc institué au seul profit des occupants de locaux à usage d'habitation, professionnel ou mixte.

Concernant les locaux à usage d'habitation, l'article L 314-1 du code de l'urbanisme renvoie aux dispositions de l'article L 521-1 du code de la construction et de l'habitation, (CCH) qui définit l'occupant comme : le titulaire d'un droit réel conférant l'usage, le locataire, et le sous locataire ».

Au cas particulier, les propriétaires occupants peuvent également prétendre à un relogement. Dans ce cas le prix d'acquisition de leur bien ou les indemnités allouées en cas d'expropriation sont nécessairement fixés de manière à prendre en compte le relogement. Il est également fonction des besoins exprimés et des ressources personnelles.

Il est toutefois évident que la Ville, aux côtés de l'EPFIF, s'engage à fournir une aide aux propriétaires, dans le cas où les propriétaires sont favorables à la cession amiable de leur bien dans le cadre de contacts initiés au moment de la concertation globale sur le quartier. Cette aide a d'ores-et-déjà pris la forme d'un accompagnement au dépôt d'une demande de logement social dans le cas où les propriétaires respecteraient les conditions d'accès.

Il est aujourd'hui étudié la possibilité de mobiliser les acteurs de l'immobilier intervenant sur la commune et à proximité immédiate afin de proposer des solutions et de procéder à une veille sur les mises en vente de biens similaires aux prétentions des propriétaires occupants du secteur Gallieni.

Pour ce qui est des acquisitions, à ce jour plus de la moitié du foncier en superficie est propriété de la Ville ou de l'EPFIF, et a été acquis de façon amiable auprès de propriétaires désirant céder leur bien. Des accords ont été trouvés par application de la méthodologie de l'estimation par comparaison utilisée jusqu'alors pour valoriser de manière juste.

Différentes typologies de biens ont été acquises : pavillons, lots de copropriétés, parkings et boxes, entrepôts et bureaux.

Il est enfin important de rappeler ici qu'un marché immobilier précis ne se cantonne pas à un quartier ou un îlot urbain précis. Ainsi, si on prend les exemples des marchés du pavillon ou celui du garde-meuble à Villeneuve-la-Garenne, ils ne peuvent être appréhendés sur le seul secteur Gallieni. En effet, d'autres secteurs sur la commune, et parfois même sur des communes proches peuvent faire partie intégrante des marchés visés : les quais de Seine de Villeneuve-la-Garenne sont représentatifs d'une partie du marché du pavillon.

5.2.5.4.4 Appréciation du commissaire-enquêteur

Pour ce qui concerne l'indemnisation : Les « domaines » c'est-à-dire le service immobilier du Ministère des finances, évalue chaque bien, à la suite d'une visite des biens et prises en compte des dernières ventes sur le marché avoisinant. Ceci pour obtenir un tarif décorrélé du projet. Le bien est estimé comme si le projet n'existait pas et que le bien était vendu à l'amiable entre acheteur privé et vendeur privé.

La loi oblige à reloger un locataire dûment titré. L'accès aux logements sociaux se fait selon les critères des offices HLM (revenus, constitution de la famille...). Autrement dit, un couple sans enfant ne peut prétendre à obtenir un 5 pièces.

Le commissaire-enquêteur a suggéré à la commune, lors de la remise du PV de synthèse des observations, de mobiliser les agences immobilières et les notaires du secteur afin de pouvoir aider les propriétaires expropriés à retrouver rapidement un bien. Cee serait une aide à « la mise en relation ». Cette suggestion a été bien accueillie par Monsieur le Maire. Bien entendu, il ne s'agit pas là d'une obligation.

La loi SRU et la TOL s'appliquant partout, il est évident que le nombre de maisons individuelles en proche région parisienne va aller en diminuant., et que la recherche d'un tel bien va devenir de plus en plus difficile.

5.2.5.5 Thème n°5 : Constructions / nuisances

5.2.5.5.1 Analyse des observations relatives à ce thème

17 observations ont exprimé des interrogations concernant les constructions envisagées et leurs éventuelles nuisances.

Beaucoup ont déploré la hauteur des bâtiments, d'autres ont abordé le sujet de la perte de luminosité dans leur habitat ou leur jardin, ou la perte de vue, d'autres encore craignent d'être dérangés par la promiscuité, la densité de population ou le bruit.

Tous se sont émus de la transformation de ce « quartier plutôt pavillonnaire, en quartier dense constitué d'immeubles élevés ».

M. & Mme DANIEL, observation PAR8, déplorent qu' « *Aucun plan ne permet de situer physiquement les constructions du projet par rapport aux parcelles actuelles. N'est-il pas possible de superposer les deux plans ?*

Que vont devenir les arbres remarquables anciens existants ? Ne faut-il pas valoriser certains arbres plantés depuis plusieurs dizaines d'années ? Si on les détruit, cela va relever le niveau des nappes phréatiques locales et augmenter le risque d'inondation ».

L'observation E6, anonyme, réclame un abaissement des hauteurs prévues : « *Lot B1 : c'est un des immeubles qui a le plus d'étages (RDC+6.5) du projet, alors qu'il y a des pavillons le jouxtant rue du 11 novembre. C'est inacceptable ! Il n'y a qu'à aller dans les jardins de ces pavillons (n°81, 80, 79, ...) et voir la proximité et la nuisance visuelle que ce grand nombre d'étages implique ! Cela formera un vrai blockhaus ! Il faut diminuer le nombre d'étages du lot B1 à RDC+5 et augmenter le nombre d'étages des lots A2 et/ou B3 qui n'ont aucun pavillon à proximité. Cela serait plus logique et juste. »*

L'observation E4, anonyme aborde l'éventualités de nuisances : « *Les nouveaux cheminements piétons envisagés sont autant de nuisances sonores nocturnes potentielles dues aux immanquables rassemblements de petits groupes qui en résulteront. Il faut donc limiter leur nombre et leur largeur, en particulier aux abords des pavillons ».*

Dans le même registre, l'observation E9 stipule : « *Ce projet de construction est pharaonique, coûteux et on n'en voit pas l'utilité. Le maire se vante d'avoir une ville à l'ambiance "village", ce ne sera plus le cas avec tous ces nouveaux logements, nuisances visuelles et sonores (balcons) de ces énormes immeubles, voies de circulation saturées, problèmes de stationnement, etc... Et quand on pense qu'il faut exproprier des dizaines de maisons individuelles et commerces...*

Il aurait mieux valu se contenter de quelques petites constructions, RDC+3 maximum, qui aurait créées une vraie plus-value pour la ville ».

L'observation E13 aborde la typologie des logements envisagés : « Villeneuve étant déjà majoritairement pourvu en T3 et T4 (71%) et "en pénurie de petits logements (18.8% de T1 et T2)" (cf. 1.1 Notice Explicative III.2), pourquoi est-il prévu de continuer dans le même sens et ne pas inverser la tendance en construisant plus de T1/T2 et moins de T3/T4 ? »

5.2.5.5.2 Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Un planning de la suite de la procédure et du projet pourrait peut-être répondre à certaines interrogations du public, ainsi qu'une explication sur le contenu d'une DUP et sur la suite du projet.

5.2.5.5.3 Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de l'EPT Boucle Nord de Seine et de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne

Pour répondre à l'ensemble des remarques énoncées, il est primordial de reprendre préalablement les éléments de contexte précités, notamment lors des réponses aux thèmes « Thème n°1 : Justification de la DUP » et « Thème n°2 : Stationnement/circulation ».

Il est également nécessaire de revoir l'historique de ce dossier, d'analyser son contexte temporel immédiat, et de préciser les suites qui seront apportées à l'enquête publique conjointe qui fait l'objet du présent mémoire en réponse :

- 2014-2017 : concertation sur le projet ;
- 2014 : signature d'une convention avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France pour engager les négociations avec les propriétaires ;
- 2016-2017 : réalisation d'une étude urbaine et des études environnementales ;
- Juillet 2018 : Saisine du préfet par l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine pour demander que le projet soit déclaré d'utilité publique.

L'ensemble des travaux et études réalisés jusqu'alors, et la concertation menée durant plusieurs années auprès des habitants du quartier, mais également de leurs riverains a permis de définir relativement précisément les formes urbaines et les éléments majeurs de la programmation. L'objet de cette concertation a notamment été de permettre aux villénogarenois d'appréhender les questions de densité et de formes urbaines.

Considérant les observations sur les hauteurs de bâtiment, et plus précisément sur la forme urbaine retenue au sein du lot B1 : il faut à nouveau regarder la réglementation en matière de prévention du risque inondation, et plus précisément le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) en vigueur sur la ville.

L'impossibilité de mobiliser le rez-de-chaussée pour du logement a des impacts directs sur les hauteurs nécessaires pour atteindre les objectifs de construction imposés par l'Etat. Ainsi, les logements ne peuvent être construits qu'à partir du 1^{er} étage, d'où la nécessité de densifier ponctuellement et de monter jusqu'à 6 voire 7 étages au-dessus du rez-de-chaussée (RDC +6 à 7).

Le choix de la Ville a été de faire de cette contrainte un atout et de l'intégrer à son projet urbain avec le principe de front urbain.

Ce principe est directeur aussi bien sur la partie ouest du boulevard Gallieni que sur le secteur Est avec des hauteurs maximales RDC +7 (25 m de hauteur maximum). Les constructions prévues à l'arrière du boulevard dans le secteur « esprit village » auront des hauteurs adaptées pour assurer une transition urbaine avec le tissu pavillonnaire existant.

L'application d'une règle uniforme de construction en RDC +3 sur l'ensemble du secteur ne permet en aucun cas de construire « la ville sur la ville » en respectant son patrimoine remarquable, et en intégrant la nécessité de positionner ce secteur urbain en tant que porte d'entrée principale du futur centre-ville requalifié de Villeneuve-la-Garenne.

De même, l'un des éléments qualitatifs de ce projet est la reconstruction de davantage de pavillons qu'avant démolition. La mise à niveau uniforme RDC +3 de tous les bâtiments, en mobilisant pour des raisons d'inondabilité le rez-de-chaussée au stationnement, ne permettrait ni d'atteindre les obligations de production du logement, ni de compenser la démolition des pavillons nécessaire au projet.

La présence de nombreuses observations sur la taille et la typologie des logements envisagés, ou encore sur la localisation des 25 % de logements aidés au sein du futur quartier ne peuvent trouver réponse ici. En effet, tous ces éléments sont présentés à titre d'information au public, et ne relèvent d'aucune obligation réglementaire nécessaire à la déclaration d'utilité publique du projet.

L'ensemble des travaux d'ores-et-déjà réalisés, et confrontés auprès du public lors de sorties et d'ateliers (et dont les supports et productions sont concentrés dans la pièce numéro 1.7 du dossier) ont permis de définir déjà précisément les formes, hauteurs, et éléments de programmation généraux du projet.

La définition précise des futurs lieux d'habitation n'interviendra qu'une fois les acquisitions foncières finalisées, la préparation des terrains réalisée et les futurs bâtiments étudiés et dessinés au sein de Permis de Construire.

Au regard de l'intérêt des riverains sur ces questions, des présentations publiques des projets de bâtiments pourront être envisagées préalablement aux autorisations administratives.

Dans le même esprit, la projection de l'empreinte des futurs bâtiments sur les propriétés privées actuelles n'aurait aucun intérêt pour le projet, ou pour les particuliers, puisque la position définitive des bâtiments ne pourra intervenir qu'après acquisition des terrains, analyse des risques présents (pollutions, canalisations dangereuses, etc.) et éventuels ajustements techniques du projet, sans qu'aucune remise en cause des grands éléments de programmation (formes urbaines, nombre de logements, nombre de lots à bâtir, etc.) ne soit réalisée.

Enfin, aux observations faites concernant une éventuelle perte d'ensoleillement pour les pavillons situés rue du 11 novembre 1918, les éléments déterminés suivant les méthodes réglementaires de mesure d'impact montrent avec précision que l'impact majeur semble provenir du bâtiment déjà existant et construit à l'angle du boulevard Gallieni et de la rue du 11 novembre 1918, à proximité immédiate du futur lot B1. Une opposition des riverains lors la définition de ce projet de construction aurait permis d'éviter de reporter le problème sur l'actuel projet qui n'est pas source des nuisances vécues jusqu'alors.

Concernant les suites à donner à ce projet urbain, et dans le but de donner de la lisibilité aux habitants, il est rappelé ci-après les prochaines échéances du projet, à titre d'information, les procédures en cours ne permettant pas de disposer de délais figés :

- Eté 2019 : Déclaration d'Utilité Publique ;
- Fin 2020 : Finalisation de la maîtrise foncière du projet ;
- Courant 2021 : Démolitions, autorisations de construire et préparation des chantiers ;
- 2024 : Livraison des premiers logements.

5.2.5.5.4 Appréciation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur prend acte des contraintes de densification et du PPRI, qui rendent impossible un abaissement des hauteurs des constructions. Ce projet compte déjà beaucoup d'habitats individuels.

Il est de coutume de faire un front bâti élevé sur les grands axes routiers (comme le boulevard Galliéni) et d'avoir un certain épannelage en cœur d'îlot ou à proximité de pavillons. Ce qui a été respecté dans ce projet.

Il est à noter que le projet n'atteint pas le maximum de « droits à construire » de la zone UBa du PLU.

Ce projet a fait l'objet d'une large concertation, à l'issue de laquelle un scénario nouveau a émergé.

La loi SRU impose des logements sociaux ou aidés dans les nouveaux programmes. La commune ne peut y déroger, sauf à voir son projet invalidé par les instances étatiques.

Certes un nouveau programme de constructions induit des nuisances : d'abord en phase chantier puis en phase opérationnelle.

Le commissaire-enquêteur aurait apprécié un développement plus ample des nuisances dues aux chantiers, entre autres la gestion des déblais de déconstruction, l'éventualité d'une crue, et suggère fortement la nomination d'un « référent chantier », véritable plaque tournante des relations entre le maître d'ouvrage, les maîtres d'œuvre et les riverains.

Le commissaire-enquêteur apprécie le développement d'un échéancier de la suite du projet, réclamé à maintes reprises par le public.

5.2.5.6 Thème n°6 : Autres problématiques

5.2.5.6.1 Analyse des observations relatives à ce thème

Il reste 7 observations pour ce thème, un peu hétéroclite.

On y trouve des préoccupations diverses comme les services publics nécessaires à l'augmentation de la population, la concertation préalable...

L'observation E13, anonyme, aborde le sujet des services publics : « *Le projet ne prévoit que la construction d'une seule école, à savoir 1 crèche, cela laisse entendre que le projet n'a pour ambition que d'accueillir des familles avec des enfants de moins de 2 ans ou des couples sans enfant ? Dans ce cas, pourquoi ne prévoir qu'une majorité de T4 (représentant plus de 40% du projet) ?* »

Ainsi que l'observation PAR8 de M. & Mme DANIEL : « *9. COUT DE LA NECESSAIRE AUGMENTATION ET ADAPTATION DES SERVICES PUBLIQUES Les services à la charge de la commune vont devoir être adaptés et vont générer des coûts importants (éducation, santé, sports, sécurité, culture, ...)* ». Cette même observation stipule : « *11. DEFINITION DE LA ZONE A REQUALIFIER Nous avons déploré un manque de*

concertation dans la définition de la zone à requalifier et dans le choix du niveau de priorité donné à ce projet. Alors qu'une concertation était organisée pour le réaménagement du centre-ville, très peu d'informations ont été diffusées lors de l'étude d'actualisation du PLU. Aucune information sur des solutions alternatives envisageables ? Aucune explication sur le choix des limites du secteur retenu ».

L'observation E14, anonyme, indique : « *Le projet prévoit une augmentation de population de 1200 à 1500 habitants, et toujours pas 1 seule école privée alors que toutes les villes alentour en sont pourvues (sauf Gennevilliers) !? Il y a pourtant un vrai besoin... ».*

5.2.5.6.2 Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

5.2.5.6.3 Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de l'EPT Boucle Nord de Seine et de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne

La réflexion de la mise en place des services publics nécessaires à l'accueil de nouveaux foyers ne doit en aucun cas être réalisée à l'échelle d'un projet de quartier, notamment pour une ville comme Villeneuve où l'échelle urbaine ne permet pas d'exclure le mode de déplacement piéton des réflexions, mais bien au contraire de l'encourager.

L'aménagement et le renouveau de la ville de Villeneuve-la-Garenne ne doit pas être imaginé comme une compilation d'opérations minées de petits équipements de quartier. L'objectif porté par la ville depuis de nombreuses années est bien d'avoir une réflexion globale de son territoire, de rééquilibrer la commune et de lui redonner de l'attrait et du dynamisme.

La création des équipements, et donc de certaines nuisances pouvant être liées à leur fonctionnement (stationnement en marge des horaires des écoles, bruit, etc.) n'a pas été privilégiée sur ce secteur, objet de l'enquête, afin de privilégier la qualité de vie et une ambiance de vie apaisée à proximité de la Seine.

La Ville, aux côtés de ses partenaires institutionnels, porte en continu l'amélioration de ses équipements publics et l'anticipation des besoins à venir dans le cadre global du nouveau de la ville. Ainsi, de nombreux équipements sont attendus au sein du futur centre-ville, sur le secteur de la Bongarde, ou encore à terme sur le foncier public libéré des contraintes des LHT :

- Centre-ville
 - ✓ Marché couvert rénové
 - ✓ Crèche rénovée
 - ✓ Groupe scolaire Gallieni dimensionné pour accueillir les enfants du futur quartier Gallieni
 - ✓ Médiathèque publique dimensionnée pour accueillir les habitants de l'ensemble des futures constructions
- Bongarde
 - Une crèche dimensionnée pour accueillir les enfants du futur quartier
 - Un site omnisport
- Secteur des lignes à haute tension déposées

- Groupe scolaire dimensionné pour accueillir les enfants dans différentes opérations de construction
- Rénovation et extension des offres en crèche

La réalisation de ces équipements est réfléchi à une échelle globale du territoire communal et intercommunal par les services municipaux qui sont accompagnés de bureaux d'études spécialisés quant à l'impact de l'arrivée de nouvelles populations. Chaque équipement nécessite une approche qui lui est propre, à l'image des crèches, développées par quartier (et notamment dans le futur quartier Gallieni).

Il est évident que c'est à la ville, dans le cadre de ses projets construction de logements, projets notamment motivés par les obligations de l'Etat, de supporter les frais et charges nécessaires au bon fonctionnement des services publics.

Pour ce qui est de la concertation relative à la définition du périmètre de projet, il est tout à fait inacceptable d'affirmer que « *très peu d'informations ont été diffusées lors de l'étude d'actualisation du PLU* ». En effet, outre la concertation obligatoire à mettre en œuvre dans ce type de procédure, le secteur Gallieni a notamment fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), spécifique et présentée au public pour débat et avis. C'est notamment lors de la définition de l'OAP que le projet a fait l'objet de remarques qui ont pu être intégrées.

Il a par la suite été retravaillé et précisé dans le cadre de l'ensemble du processus de concertation préalable qui a donné lieu à un bilan. Ce bilan est notamment annexé au dossier qui fut soumis au public dans le cadre du présent document.

Enfin, considérant que l'interrogation relative à l'implantation d'un équipement scolaire privé sur la ville a fait l'objet d'une observation, il est rajouté ici que la Ville, dans le cadre des grands secteurs de développement précédemment cités, étudie actuellement la possibilité d'en implanter un à moyen terme.

5.2.5.6.4 Appréciation du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur partage l'avis de la commune.

Les équipements publics ne peuvent se démultiplier par projet. Ils se réalisent à l'échelle de la commune.

Une école publique est prévue à proximité du projet « Gallieni ».

L'installation d'une école privée, comme le nom l'indique, n'est pas une obligation faite au maire.

Quant à la concertation, vus les éléments versés au dossier de l'enquête, elle semble avoir été très large. Les réunions, ateliers, balades...ont été nombreux et ont abouti à un scénario nouveau, établi avec la population.

5.3 Appréciation générale

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions.

La salle dévolue à la réception du public était aisément accessible, y compris aux PMR.

Il n'y a pas eu aucun incident.

Le dossier a pu être librement consulté par le public aux heures habituelles d'ouverture du Centre Administratif, en présence ou en l'absence du commissaire-enquêteur.

Les personnes le souhaitant, ont pu mentionner leurs appréciations, faire leurs suggestions, propositions et contre-propositions, soit directement sur l'un des registres d'enquête, soit par courrier adressé au commissaire-enquêteur à la Mairie de Villeneuve, ou bien encore par internet à partir du site internet dédié.

L'enquête publique a permis de mettre en œuvre l'exercice de démocratie participative qui est son principal objet.

Malgré la relative difficulté d'appropriation du dossier d'enquête, le public a montré son intérêt pour l'ensemble de ses aspects en soulevant des questions pertinentes et en demandant des compléments d'information.

Le commissaire enquêteur estime que l'expression du public a été suffisante sur le plan qualitatif, et même quantitatif, pour révéler les principaux sujets de préoccupations et d'inquiétudes, ainsi que pour formuler des propositions.

L'analyse thématique de l'ensemble des 38 observations recueillies au cours de l'enquête a permis d'identifier l'ensemble des questions, prises de position et avis abordés ou émis par le public, sur le projet soumis à enquête et sur les deux procédures d'enquête.

Par ailleurs, il convient de rappeler que le dispositif d'échanges (procès-verbal de synthèse /mémoire en réponse) entre le commissaire enquêteur et le maître d'ouvrage a permis des éclairages complémentaires.

5.3.1 Sur les observations du public

La participation du public a été assez importante (38 observations) et a donné lieu à des contributions modestes (peu de pièces jointes sauf sur le registre électronique).

Les réponses apportées, tant par la mairie de Villeneuve que par l'EPFIF sont motivées et correspondent à ce que les textes permettent.

5.3.2 Sur l'enquête

L'arrêté préfectoral du 04 janvier 2019 prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique unique a fixé les modalités de l'enquête, notamment la durée et le siège de l'enquête, son objet, les conditions d'information du public.

Conformément à l'article L126-1 du code de l'environnement, le projet de requalification du secteur « Galliéni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne devra faire l'objet d'une déclaration de projet établie par le responsable du projet, en l'occurrence l'EPT Boucle Nord de Seine, dans un délai de six mois à compter de la clôture de l'enquête.

La déclaration de projet devra mentionner l'objet de l'opération et comporter les motifs et considérations qui justifient son caractère d'intérêt général.

Le projet de requalification du secteur « Galliéni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne pourrait faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique, au bénéfice de l'EPFIF, prise par arrêté du préfet des Hauts-de-Seine, ou d'une décision de refus.

Ce projet fera donc également l'objet d'un arrêté de cessibilité pris par le préfet des Hauts-de-Seine, au bénéfice de l'EPFIF, ou d'une décision de refus.

Le commissaire enquêteur atteste que la présente enquête s'est déroulée sans contrainte, selon les prescriptions indiquées dans l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête

Les conclusions et avis du commissaire-enquêteur font l'objet d'un document distinct traitant séparément l'enquête préalable à la DUP et l'enquête parcellaire.

Le projet tel que présenté est sérieux, la procédure d'enquête correspond à la législation actuelle.

A Courbevoie, le mercredi 10 avril 2019,

Valérie BERNARD, le commissaire-enquêteur



6 Pièces jointes

Les pièces jointes sont destinées à l'autorité organisatrice.

6.1 Désignation du commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de CERGY

6.2 Dossier d'enquête

6.3 Registres d'enquête

6.4 Affichage

6.5 PV de constat d'affichage

6.6 Parutions dans la presse

7 Annexes

Les annexes font parties intégrantes du rapport.

7.1 Arrêté préfectoral du 4 janvier 2019 (Préfet des Hauts de Seine)

7.2 Procès-verbal des observations

7.3 Mémoire en réponse au PV des observations