

PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE

**Arrêté DCPAT/BEICEP n° 2019-03 du 4 janvier 2019 portant ouverture d'une 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 « Gallieni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne**

LE PRÉFET DES HAUTS-DE-SEINE  
OFFICIER DE LA LÉGION D'HONNEUR  
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE

- Vu** le code de l'environnement ;
- Vu** le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le code général des collectivités territoriales ;
- Vu** le code de l'urbanisme ;
- Vu** le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 modifié relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;
- Vu** le décret du 26 août 2016 portant nomination de monsieur Pierre Soubelet en qualité de préfet des Hauts-de-Seine ;
- Vu** le décret du 22 août 2017 portant nomination de monsieur Vincent Berton en qualité de secrétaire général de la préfecture des Hauts-de-Seine ;
- Vu** la convention cadre d'intervention foncière entre la ville de Villeneuve-la-Garenne et l'EPFIF, signée le 25 avril 2017 ;
- Vu** l'avis de l'autorité environnementale N°2018-11107 sur le projet, en date du 30 octobre 2018 ;
- Vu** le mémoire en réponse à l'avis précité en date du 6 décembre 2018 ;
- Vu** la délibération du 3 juillet 2018 de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Boucle Nord de Seine sollicitant l'organisation d'une enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire conjointe, au bénéfice de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) du projet de requalification du secteur « Gallieni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne ;
- Vu** le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, 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 la ville de Villeneuve-la-Garenne à cet avis ;
- Vu** le dossier d'enquête parcellaire, composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu** le courrier du président de l'EPT Boucle Nord de Seine en date du 15 août 2018 sollicitant l'ouverture de l'enquête publique susmentionnée ;

**Vu** la décision du président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 17 décembre 2018 désignant madame Valérie Bernard, ingénieur consultant, en qualité de commissaire enquêteur ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture,

## **ARRÊTE**

**ARTICLE 1** : Il sera procédé du lundi 4 février 2019 au lundi 11 mars 2019 inclus, soit pendant 36 jours consécutifs :

- à une enquête publique environnementale préalable à la déclaration d'utilité publique relative à la réalisation du projet de requalification du secteur « Gallieni » sur la commune de Villeneuve-la-Garenne,
- à une enquête parcellaire relative à l'acquisition des parcelles nécessaires à la réalisation de cette opération, et indiquées sur l'état parcellaire figurant au dossier d'enquête,

au profit de l'EPPFIF.

L'EPT Boucle Nord de Seine est le responsable du projet.

**ARTICLE 2** : Le siège de l'enquête est fixé au centre administratif de la mairie de Villeneuve-la-Garenne - 28 avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne, où les observations pourront être adressées par écrit à l'attention personnelle du commissaire enquêteur. Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

**ARTICLE 3** : Du lundi 4 février 2019 au lundi 11 mars 2019 inclus, un exemplaire du dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comprenant notamment l'étude d'impact et l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du porteur de projet à cet avis et toutes les pièces constituant le dossier réglementaire ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront déposés à la mairie de Villeneuve-la-Garenne.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre ouvert à cet effet aux jours, lieu et horaires suivants :

Accueil du centre administratif de la mairie de Villeneuve-la-Garenne - 28 avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne les lundi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, mardi et jeudi de 8h30 à 12h00, et le samedi de 9h00 à 11h45.

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, les pièces du dossier d'enquête seront par ailleurs mises à disposition du public sur le site dédié :

<http://amenagement-secteur-gallieni-villeneuve-la-garenne.enquetepublique.net>

**ARTICLE 4** : Le plan parcellaire et la liste des propriétaires ainsi qu'un registre d'enquête parcellaire coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront également déposés au centre administratif de la mairie de Villeneuve-la-Garenne pendant le délai fixé à l'article 3 du présent arrêté, aux jours et heures indiqués précédemment.

**ARTICLE 5** : Notifications individuelles du présent arrêté seront faites par l'expropriant, à chacun des intéressés, séparément au mari et à la femme, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception avant le 4 février 2019, date de l'ouverture de l'enquête, aux propriétaires figurant sur la liste établie en application de l'article R.131-6 du code de l'expropriation, lorsque leur domicile est connu d'après les renseignements recueillis par l'expropriant ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics. En cas de domicile inconnu, la notification sera faite en double copie au maire, qui en fait afficher une et, le cas échéant, aux locataires et preneurs à bail rural.

**ARTICLE 6** : Ces notifications sont accomplies en application des dispositions des articles L.311-1 et suivants du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique qui précise « *qu'en vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.*

*Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.*

*Les autres intéressés seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant, à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité ».*

**ARTICLE 7** : Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête sera également consultable à partir d'un poste informatique situé à l'accueil du centre administratif de la mairie de Villeneuve-la-Garenne – 28 avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne, accessible aux jours et horaires mentionnés à l'article 3 du présent arrêté.

**ARTICLE 8** : Le commissaire enquêteur désigné par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise pour cette enquête est madame Valérie Bernard, ingénieur consultant.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur désigné, l'enquête est interrompue. Après qu'un commissaire enquêteur remplaçant a été désigné par le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, la date de reprise de l'enquête fixée est indiquée dans l'arrêté de reprise de l'enquête pris par le préfet des Hauts-de-Seine et publié dans les mêmes conditions que l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

**ARTICLE 9** : Pendant cinq permanences, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et les registres d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations, au centre administratif de la mairie de Villeneuve-la-Garenne, bureau du comité des œuvres sociales (COS), 28 avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne :

- lundi 4 février 2019 de 8h30 à 11h30
- samedi 16 février 2019 de 9h00 à 11h45
- vendredi 22 février 2019 de 14h00 à 17h00
- mardi 26 février 2019 de 8h30 à 11h30
- lundi 11 mars 2019 de 14h00 à 17h00

**ARTICLE 10** : Du lundi 4 février 2019 – 08h30 au lundi 11 mars 2019 – 17h00, le public pourra également consigner ses observations et propositions :

- sur le registre d'enquête dématérialisé :  
amenagement-secteur-gallieni-villeneuve-la-garenne@enquetepublique.net

- sur l'adresse mail de la préfecture : pref-enquetes-publiques-belp@hauts-de-seine.gouv.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie électronique seront consultables sur le registre d'enquête dématérialisé :

amenagement-secteur-gallieni-villeneuve-la-garenne@enquetepublique.net

Les observations et propositions pourront par ailleurs être envoyées par courrier, à l'attention personnelle du commissaire enquêteur, au siège de l'enquête, au centre administratif de la mairie de Villeneuve-la-Garenne – 28 avenue de Verdun - 92390 Villeneuve-la-Garenne. Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

**ARTICLE 11** : Dès publication de l'avis d'ouverture d'enquête, toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la préfecture – direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial– bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques – section enquêtes publiques et actions foncières – 167-177 avenue Joliot Curie – 92013 Nanterre Cedex.

**ARTICLE 12** : Le public sera informé de l'ouverture de l'enquête par un avis publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux diffusés dans le département.

Cet avis sera également publié, par voie d'affiches et éventuellement par tous autres procédés, dans la commune de Villeneuve-la-Garenne, aux lieux habituels d'affichage administratif, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. L'accomplissement de cette mesure de publicité incombe au maire de Villeneuve-la-Garenne et sera certifié par lui.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il sera procédé, par le porteur de projet, à l'affichage du même avis sur les lieux ou en un lieu situé au voisinage des aménagements, ouvrages ou travaux projetés et visible de la voie publique.

L'avis d'enquête du projet sera également publié :

- sur le site internet dédié au projet :  
<http://amenagement-secteur-gallieni-villeneuve-la-garenne.enquetepublique.net>

- sur la plate-forme du ministère en charge de l'écologie :  
<https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages/home/>

- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine :  
[http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2019\(projets\)/VILLENEUVE-LA-GARENNE](http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2019(projets)/VILLENEUVE-LA-GARENNE)

**ARTICLE 13** : Le commissaire enquêteur peut, par décision motivée, prévoir que le délai d'enquête soit prorogé d'une durée maximale de 30 jours, notamment lorsqu'il décide d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation d'enquête.

**ARTICLE 14** : Au terme de l'enquête, les registres seront mis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

**ARTICLE 15** : Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

**ARTICLE 16** : Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations consignées ou annexées au registre. Le rapport comportera le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant au dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations des responsables du projet en réponse aux observations du public.

Le commissaire enquêteur consignera, 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.

**ARTICLE 17** : 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.

**ARTICLE 18** : Dès réception, un exemplaire du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera adressé par le préfet des Hauts-de-Seine au responsable du projet et au maire de Villeneuve-la-Garenne.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an à compter de la clôture de l'enquête, à la préfecture des Hauts-de-Seine (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques, section enquêtes publiques et actions foncières) et à la mairie de Villeneuve-la-Garenne, ou pourront être consultés :

- sur le site dédié au projet :

<http://amenagement-secteur-gallieni-villeneuve-la-garenne.enquetepublique.net>

- et sur la plate-forme du ministère en charge de l'écologie :

<https://www.projets-environnement.gouv.fr/pages-home/>

- sur le site internet de la préfecture des Hauts-de-Seine :

[http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2019\(projets\)/VILLENEUVE-LA-GARENNE](http://www.hauts-de-seine.gouv.fr/Publications/Annonces-avis/Enquetes-publiques/Enquetes-publiques-2019(projets)/VILLENEUVE-LA-GARENNE)

**ARTICLE 19** : 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.

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.

Toute information relative au dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique ou au dossier d'enquête parcellaire concernant le projet peut être demandée au maître d'ouvrage :

Monsieur le directeur général de l'EPFIF  
4-14 rue Ferrus  
75014 Paris  
Tél : 01.40.78.90.90

**ARTICLE 20** : Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée au commissaire enquêteur sont à la charge du maître d'ouvrage.

**ARTICLE 21** : Le secrétaire général de la préfecture, le maire de Villeneuve-la-Garenne, le directeur général de l'EPFIF, le président de l'EPT Boucle Nord de Seine, et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution des dispositions du présent arrêté.

Nanterre, le 04 JAN. 2019

Le préfet,

Pour le Préfet et par délégation  
Le Secrétaire Général

Vincent BERTON

**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.**

PV de synthèse :

**ANNEXE I : Tableau des observations et des 6 thèmes  
retenus**

par le commissaire-enquêteur.

## PV - Annexe I : Grille de dépouillement des observations par thèmes retenus

**NB :** Les thèmes retenus figurent en abscisse et les observations et courriers figurent en ordonnée. Une croix est portée au regard de chaque observation lorsque le thème retenu y est évoqué.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
	N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable			
												Courrier
Cou1	x	x		x					x		Mme PHILIPPE Jocelyne 103 rue de PARIS 95270 Viarmes	Une belle maison des années 1900. Entretien, restaurée, bordée de cours. Un coin champêtre inattendu qui ne demande qu'à continuer à vivre. Cinq logements la composent. Ils ont été rénovés chaque fois que cela s'est avéré nécessaire. Quatre retraités y habitent ainsi que trois jeunes familles ayant au total six enfants et adolescents. Chacun a trouvé dans son logement, cette grande maison et ses espaces autour, une hospitalité très agréable. Nous entretenons avec nos locataires des liens réciproques de bonne entente. Aucun d'entre eux n'a envie de partir. Derrière la maison 40 boxes fermés et sécurisés ont été construits par mon père en 1960 soutenu par le Maire de l'époque qui en voyait la nécessité. 40 boxes c'est 40 familles qui ne craignent pas pour leur automobile ou leur moto. Les logements comme les boxes sont gérés par notre famille dans un esprit d'entente et de proximité. Quand nos coordonnées sont apparentes sur le site, nous pouvons avoir dix demandes de locataires par mois. Cet espace de 1200 M2 auquel s'ajoutent ceux qui l'entourent et l'environnement constituent objectivement une ouverture, un champ visuel dégagé, un réel paysage varié, qui n'a cessé de s'affirmer qualitativement ces dix dernières années et même quantitativement puisque plusieurs constructions respectant l'esprit du lieu y ont été autorisées. A l'évidence, il-y a là le type même de rupture dans l'urbanisation ou plutôt l'« urbanisation » que cherchent à réhabiliter beaucoup de villes du moins à maintenir. Villeneuve la Garenne est marquée par l'intensité des constructions de logements dont environ 58 sociaux, la disparition progressive des constructions anciennes parfois typiques de l'ancienne Ile de France. Nous sommes depuis 15 ans très sollicités par les promoteurs et très conscients de ce fait à la fois de la valeur de notre propriété mais, surtout des menaces à plus ou moins long terme qu'elle ne fasse l'objet de mesures qui nous échapperaient compte tenu du bâti et de la constructibilité.
											(suite)	C'est dans ces conditions indépendantes de notre volonté et pour protéger notre patrimoine et son environnement que nous avons étudié certaines options de vente, ou de promotion, dont la dernière qui s'est heurtée à la préemption quelques semaines avant la signature d'un acte authentique. Ce bien hier comme aujourd'hui a toujours eu une rentabilité exceptionnelle. Trois générations l'ont connu entretenu et vécu en partie grâce à lui, ce qui était à l'origine de son édification. Il nous faudra sans doute beaucoup d'efforts pour faire entendre notre préférence et plus encore pour qu'elle soit agréée. Au fond, l'essentiel pour Villeneuve la Garenne, pour ses habitants, pour nos 45 locataires et, pour nous, est de préserver voire sauver ces espaces vitaux socialement, esthétiquement d'utilité publique. 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. Et que si l'expropriation est prononcée, les propriétaires ne soient pas spoliés au profit de promoteurs quelle que soit leur statut.
												Registre Papier Enquete DUP
DUP1												Aucune observation. 1 courrier, voir ci-dessus

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
												Registre Papier Enquete Parcellaire
PAR1									x	M. & Mme BEGRAND	43-45, rue E. Manet 92390 Villeneuve-la-Garenne	Nous sommes venus pour cause d'expropriation pour avoir plus d'infos.
PAR2									x	M. SANTOS	167, Bd Galliéni 92390 Villeneuve-la-Garenne	Je viens de passer pour plus d'informations.
PAR3									x	Mme CLEMENT	49, rue E. Manet 92390 Villeneuve-la-Garenne	Venue pour plus d'informations et je m'inquiète pour mon avenir. Je préférerais rester dans mon quartier.
PAR4	x			x					x	Mme LE GUENEDAL	169, Bd Galliéni 92390 Villeneuve-la-Garenne	Nous avons été surpris de recevoir ce courrier concernant une éventuelle expropriation concernant nos biens. 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, Nous ne sommes pas des marchands de sommeil. Nous avons rénové notre loft avec beaucoup de soin en respectant les normes environnementales car nous sommes sensibles à tout ce qui touche à l'écologie. Des tournages y ont eu lieu et il a été choisi pour des articles de presse et des livres sur la Déco, émission télévisée avec Cendrine Dominguez sur M6. Adossés à notre loft se trouvent deux studios actuellement loués et une petite maison laissée gracieusement à ma mère âgée de 95 ans et qui est rassurée d'être à côté de moi. Elle a envie de terminer doucement sa vie auprès de sa famille. Il sera difficile de trouver l'équivalent ailleurs. Après avoir mené une enquête, je n'ai rien trouvé de semblable. Les prix, aujourd'hui, sont extrêmement élevés et je suis très inquiète de trouver un lieu équivalent avec ce qui pourrait nous être proposé. C'est un lieu familial ou les petits enfants aiment à se retrouver. Etant plasticienne, c'est aussi mon endroit d'inspiration ou je crée mes trames. Dans l'état actuel de la situation, nous espérons que ce projet d'expropriation n'aboutisse pas.
PAR5				x					x	M. BENDJEGHLOUL	24, rue du fond de la Noüe 92390 Villeneuve-la-Garenne	Je voudrais une aide pour me reloger si possible en maison, vu mon grand âge et mon handicap.
PAR6				x					x	M. & Mme AMRI Sylvain	24, rue du fond de la Noüe 92390 Villeneuve-la-Garenne	Voir négociation sur le prix ????

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
PAR7				x					x		M. KNOPFELMACHER 179, Bd Galieni 92390 Villeneuve-la-Garenne	Le probleme, c'est l'indemnisation. Je ne suis pas vendeur et vous me posez un énorme problème. A 86 ans, je ne peux plus rien faire, déménager, réinstaller. Il y a un énorme préjudice moral, cette maison a été rénovée : jardin, garage...Je devais passer ma retraite dans cette maison.
PAR8	x	x	x	x	x	x			x		M. & Mme DANIEL JP 165, Bd Galieni 92390 Villeneuve-la-Garenne	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 ?) 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). 4. REVOIR LA PRIORITE DONNEE AU PROJET DE REQUALIFICATION DU SECTEUR GALLIENI ? La priorité donnée à ce projet ne justifie pas le caractère d'UTILITE PUBLIQUE tel qu'il a été demandé. Nous contestons donc cette demande de DUP. a. Revoir le taux de croissance de notre population : De quoi vivront les nouveaux habitants ? Chômage, difficultés de transport pour aller travailler ou aller étudier, capacité d'accueil limitée. b. Utiliser en priorité les zones libérées par la mise en souterrain des lignes à Haute Tension. c. Revoir d'abord toutes les zones pavillonnaires plus proches des gares et stations de tramway. 5. JUSTIFIER LE CARACTERE DE NECESSITE d'une DUP. La nécessité d'une Déclaration d'Utilité Publique reste à démontrer. 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 séniors). Fréquence insuffisante aux heures creuses (matin et soirée) 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).

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
										(suite)		8. AUGMENTATION DES DIFFICULTES DE STATIONNEMENT DANS LE SECTEUR. Nous déplorons depuis longtemps d'importantes difficultés de stationnement Boulevard GALLIENI et dans toutes les rues du secteur. Le nombre 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. Pour mémoire, nous disposons de 4 véhicules automobiles au 165 Boulevard GALLIENI. 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, ...). 10. EVITER LES EXPROPRIATIONS : Pourquoi ne pas se limiter à de simples incitations financières négociées et user du droit de préemption pour libérer des parcelles à rénover ? Il suffit d'un schéma directeur cohérent pour éviter de graves fausses routes et réaliser progressivement l'aménagement souhaité et négocié. Possibilité de négocier le redécoupage de certaines parcelles pour commencer à réaliser certaines phases du projet sans attendre la disponibilité totale de tout le secteur. 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. 12. LISIBILITE DU PROJET ? 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 ? 13. AVENIR DES ARBRES EXISTANTS 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. (Pour mémoire, nous avons en particulier un grand cèdre, un cerisier et plusieurs peupliers.)
PAR9							x			M. & Mme ERRAI DRISS	24, rue du fond de la Noue 92390 Villeneuve-la-Garenne	Je suis d'accord
PAR10	x			x					x	Mme PASSE & Melle MAGNAUD	174 Bd Galieni 92390 Villeneuve-la-Garenne	Pas d'observation écrite mais oralement se demandaient pourquoi une DUP et quels indemnisation et conditions de relogement.
Registre Electronique												
E1				x					x	M. BOUTEKSOUST	181 Bd Galieni 92390 Villeneuve-la-Garenne	je suis commerçant au 181 bd gallieni 92390 villeneuve la garenne je suis concerne par ce projet j ai un bail 3/6/9 a cette adresse et jusqu a aujourd'hui je n ai aucun contact pour savoir les demarches a suivre ni pour la preemption ni pour la relocalisation ni au moins sur le calendrier des evenements . pouvez vous m informer sur ses questions car je dois savoir quelles sont mes projections d avenir?

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
							Favorable	Défavorable	Non exprimé			
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)						
E2							x			M. ALBIN	59 Bd Galieni 92390 Villeneuve-la-Garenne	Excellent projet !!! Bon courage il reste encore à dynamiser le quartier de la Bongarde qui manque de logement et de transport vers genevilliers
E3								x		Anonyme		Ce projet couteux et inutile et pharaonique est un véritable crachat au visage des gilets jaunes, et des gueules cassés victime de la dictature de Macron, et Mr le maire devrait avoir honte de soutenir un tel projet. Les medias colabos passent sous silence ce projet. Quelle honte pour la France et Villeneuve la Garenne. Je n'en peux plus de vivre dans une ville ultra libérale comme Villeneuve la Garenne. Je part vivre à Levallois. La-bas au moins, ils respectent le peuple et les gilets jaunes et ils ne se lancent pas dans des projets pharaoniques couteux et inutiles
E4					x				x	Anonyme		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.
E5		x							x	Anonyme		Il faut que les routes existantes restent à l'identique, notamment si elles sont à sens unique (rue du 11 novembre et rue Pierre Brossolette). D'ailleurs ces 2 rues sont hors du périmètre de la rénovation du secteur Gallieni. Il faut donc supprimer un des sens des flèches du dessin de la rue du 11 novembre qui crée une ambiguïté.
E6					x			x		Anonyme		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 blockaus ! 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.
E7					x			x		Anonyme		Le dessin de l'ombre projeté par le lot B1 sur le pavillon situé au 22 rue du 11 novembre (cadastré n°81) n'est pas acceptable : le terrain entier est couvert par l'ombre ! Il faut diminuer le nombre d'étages du lot B1 afin de ne pas avoir ce phénomène.
E8		x							x	Anonyme		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.
E9		x			x			x		Anonyme		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 auraient créées une vraie plus-value pour la ville.

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
E10		x	x		x				x	M.MARY Brice	24 Quai d'asnières 92390 Villeneuve-la-Garenne	<p>Le dossier est extrêmement complet. En revanche il traite de même façon des problématiques de vie quotidienne (sur lesquels les habitant ont à mon sens de fortes attentes/questions) et des problématiques ultra techniques. Pas certain que des sujets comme le gonflement des argiles, l'écoulement des eaux de pluie ou la bio masse fassent émerger beaucoup de commentaires, questions.</p> <p>En revanche l'apparition de 500 nouveaux logements c'est 500 foyers qui vont devoir :</p> <p>-Se déplacer chaque matin et soir ;</p> <p>Pour les transports en commun ce sujet et renvoyé à l'organisme de régulation des fréquences de passage, quand on voit l'état de chargement du 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 Gresillons et Saint Denis Pleyel?</p> <p>L'idée de minimiser la voiture est louable mais imagine-t-on que tous investiront dans des parkings sous terrain avec les logements pour garer les véhicules. Par ricochet, quid des moyens de police municipal en charge du futur contrôle du stationnement ?</p> <p>Après l'arrêt d'autolib' des discussions sont-elles en cours pour solliciter des acteurs du déplacement alternatif ? (velib ?, voiture partagée ?, trottinettes ? etc...)</p> <p>-Traitement des déchets :</p> <p>Villeneuve rencontre des difficultés à lutter contre les dépôts sauvages et les poubelles de rues sont régulièrement éventrées et retrouvées au sol avant le ramassage ; quid des solutions pour surveiller les espaces et éviter ces phénomènes. Le sujet est déjà sur la table dans l'éco quartier de Gennevilliers sorti de terre il y a peu. Comment éviter que les habitants des 500 nouveaux logements ne déposent pas leurs encombrants en dehors du calendrier de ramasse très (trop ?) strict. Surtout si ils ne peuvent pas aller à la déchetterie car on les incite à minimiser/se passer de voiture. Les sujets sont bien plus nombreux, j'évoque ici ceux qui me viennent en premier.</p>
E11					x				x	Anonyme		<p>Dans tous les documents, on ne parle que de la préservation de la rue Pointet avec son habitat 1930, mais pourquoi nulle mention n'est faite de la rue du 11 novembre 1918 avec son habitat bien plus ancien et respectable, des années 1870 ? Cet "oubli", volontaire ou non, a pour conséquence que la rue Pointet sera à proximité d'immeubles à RDC+3 (lot A6) alors que la rue du 11 novembre sera à proximité d'immeubles à RDC+6.5 (lot B1). Cherchez l'erreur..</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
E12					x				x	Anonyme		<p>On constate une réelle et louable volonté de préserver les zones pavillonnaires en leur faisant jouxter des immeubles de faible hauteur, augmentant progressivement au fur et à mesure que l'on s'éloigne desdits pavillons.</p> <p>C'est le cas de la rue Pointet avec l'immeuble du lot A6 à RDC+3, et l'immeuble du lot A4 à RDC+2.5. La gêne visuelle pour les pavillons sera donc modérée.</p> <p>Mais ce n'est pas le cas de la rue du 11 novembre 1918 avec l'immeuble du lot B1 à RDC+6.5 ! Etant donné que ce lot B1 est constitué de RDC+4 +2.5 d'attiques, le problème pourrait se résoudre en supprimant l'attique de la partie sud du lot B1.</p> <p>Cela donnerait d'une part un immeuble à RDC+4 sur la partie sud du lot B1, partie à préserver le plus car en visibilité latérale directe des pavillons de la rue du 11 novembre 1918, et d'autre part un immeuble à RDC+6.5 sur la partie nord du lot B1, partie qui n'a pas de pavillon en visibilité. De plus, ce schéma serait acceptable car la rue du 11 novembre possède déjà un immeuble en RDC+4 sur tout son côté impair.</p>
E13					x	x			x	Anonyme		<p>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) ?</p> <p>Et au nom de la diversité, 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 ?</p>
E14						x			x	Anonyme		<p>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) ! ?</p> <p>Il y a pourtant un vrai besoin..</p>
E15					x				x	Anonyme		<p>Dans le document « Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique », Tome 1.1, au §II.3 Projet retenu (pages 18 – 20), les éléments présentés sur le « Plan de masse » et le « plan de programmation des bâtiments créés » ne semblent pas toujours cohérents.</p> <p>Par exemple, le lot B1 semble présenter un retour sur la Rue du 11 Novembre sur le « PLAN DE PROGRAMMATION DES BATIMENTS CREES », alors que celui-ci ne figure pas sur le plan masse du projet retenu.</p> <p>Le plan masse devrait être coté afin de se projeter et de pouvoir vérifier la cohérence vis-à-vis du PLU. En effet, l'article UB10 « Hauteur maximale des constructions » (Page 35) du PLU du 1er octobre 2015, définit des règles sur les hauteurs de constructions et les bandes non constructibles en limite avec un terrain situé en zone UC.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
E16					x				x	Anonyme		<p>Page 32 du document « Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique », Tome 1.1 « Notice explicative », il est indiqué « La typologie des logements de la ville reflète la composition familiale .... Majoritairement des T3 et T4 (71%) et la ... une pénurie de petits logements (seulement 18,8% de T1 et T2). » En pages 19 et 20 de ce même document, il est indiqué que la surface plancher est de 37659m<sup>2</sup> pour 499 logements, soit une surface moyenne de 75,46 m<sup>2</sup>, correspondant à une surface moyenne de type T3 voir T4.</p> <p>Cette surface moyenne devrait être inférieure si la ville cherche à augmenter l'offre de T1 / T2 et par voie de conséquence la diversité et la composition familiale sur la ville.</p> <p>Par ailleurs, sur certains lots, la moyenne est clairement de type T4. Exemple sur le lot B1, avec 4537,5m<sup>2</sup> pour 54 logements, cela fait une surface moyenne de 84,02m<sup>2</sup> par logement. A contrario, sur le lot A2, avec 7604m<sup>2</sup> pour 126 logements, la surface moyenne est ramenée à 60,34m<sup>2</sup>.</p> <p>Cela laisse à penser que la répartition des différents types de logements n'est pas identique sur les différents lots. L'analyse du document 1.6b « Etude d'impact – Opération de requalification du secteur Gallieni » confirme cela en planche N°16, puisque le bâtiment B1 ne contient aucun studio, 12 T2, 8 T3 et 34 T4. La répartition est tout à fait similaire sur le lot B2.</p> <p>Pourquoi avoir prévu une telle répartition sur ces 2 lots B1 et B2, ce qui va très certainement se traduire par une concentration importante de familles nombreuses sur ces 2 lots, donc un risque accru de nuisances pour le voisinage constitué de pavillons ; de plus cette logique entraine une taille importante pour ces 2 bâtiments.</p> <p>Si le ratio était inversé entre les lots A2 et B1, cela signifierait que le lot B1, reconfiguré avec la surface moyenne du lot A2, et conservant ses 54 logements, aurait une surface plancher de 3258,38m<sup>2</sup> soit une réduction de 1279,12m<sup>2</sup> (baisse de 28,18% de la surface actuelle), soit une diminution de 2 étages de la taille du bâtiment actuellement prévu. Le lot B1 serait ainsi à la même hauteur que le bâtiment existant de la 3F qui se situe rue du 11 novembre 1918 côté impair, soit RDC+4,5. Cette remarque est également applicable au lot B2. Cela permettrait de réduire l'impact visuel sur le bâti pavillonnaire existant impasse Legendre et rue du 11 novembre 1918.</p> <p>Cette zone pavillonnaire devrait être prise en considération comme celle de la rue Pointet, car :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la rue du 11 novembre 1918 fait partie, avec les quais de Seine, du patrimoine historique de la ville (années 1880),</li> <li>- globalement l'entretien dans cette zone est bon et qu'elle a déjà subi un préjudice en 1970 suite à la construction de l'immeuble en RDC+4 de la 3F situé juste en face (Voir document 1.6C « ETUDE D'IMPACT Annexes » - Annexe 2 de l'étude RSK « ETUDE HISTORIQUE ET DOCUMENTAIRE DE LA ZONE D'ÉTUDE » (page 200 – vue Aérienne 1919 à page 215 – Vue aérienne 2015).</li> </ul>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
E17					x				x	Anonyme		<p>Dans le document 1.6b « Etude d'impact – Opération de requalification du secteur Gallieni» de février 2017, il est présenté en planche 28 le résultat d'une étude d'ensoleillement tout à fait incomplète.</p> <p>En effet, elle présente les projections d'ombres lors des équinoxes et solstices d'hiver et d'été à 12h (heure solaire). Cela a très peu d'intérêt, puisque la plupart des constructions sont orientées Nord/Sud, avec souvent les surfaces vitrées orientées Est/Ouest. Il serait nécessaire de compléter cette étude ou de mettre à disposition du public si cela existe, les simulations aux mêmes dates mais à 8h et 16h (heure solaire) pour voir les projections des ombres dans l'axe Est/Ouest, ce qui permettrait de voir l'impact des nouvelles constructions sur le bâti existant en particulier sur le secteur Gallieni Est.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
E18	x	x	x	x	x	x	x				M. ROYON Christian 76 Avenue De Paris, 78000 Versailles	<p>La délibération du Conseil territorial Boucle nord de Seine du 3 juillet 2018.</p> <p>Cette délibération qui autorise la demande à la préfecture de la déclaration d'utilité publique au bénéfice du projet « secteur Gallieni » s'est tenu en l'absence de tous les représentants élus de Villeneuve-la-Garenne. Aucun n'était même représenté. Seuls 17 conseillers sur 80 étaient présents. N'y a-t-il pas de quorum pour qu'une délibération puisse se tenir et acquiescer ainsi une assise démocratique solide ? Pourquoi ce désintérêt soudain des élus de Villeneuve-la-Garenne pour un projet qu'ils ont porté des années ? Parce que ce projet n'est plus leur projet et qu'il ne le reconnaissent probablement plus dans sa présentation définitive. Le médiocre projet soumis à étude publique est un projet de bétonnage du secteur sous couvert d'en diminuer la « minéralité » alors qu'il était le moins « minéral » de toute la commune. On ne manque pas d'humour dans l'administration, ni de mauvaise foi. Il émane de l'administration préfectorale. Il n'a aucune légitimité démocratique. Ce projet est-il d'utilité publique ?</p> <p>Ce projet n'a aucune utilité publique. On pourrait même dire qu'il est de nocivité publique Il ne prévoit aucun équipement collectif qui le justifierait.</p> <p>Le seul aménagement collectif envisagé est l'élargissement du boulevard Gallieni prévu depuis presque un siècle. Comme c'est nouveau ! Mais on ne comprend pas clairement, car le flou est sciemment entretenu par les rédacteurs du dossier, si cet élargissement fait partie du projet soumis à enquête ou non ; si cet élargissement se fera en prélude des travaux de construction des 500 logements ou après.</p> <p>Si ce projet est réalisé il abritera de l'ordre de 700 à 800 enfants sans que soient prévus les établissements scolaires pour les accueillir. Il abritera 700 à 800 adultes qui chaque matin tenteront de prendre un des moyens de transport collectifs déjà saturés qui desservent chichement la ville ou ils emprunteront le réseau routier, lui aussi saturé à ces heures. Villeneuve-la-Garenne est géographiquement depuis toujours un cul de sac enserré par la Seine qui ne peut guère espérer sans construction de nouveau pont une amélioration de sa desserte. Y ajouter 1500 habitants sans avoir amélioré cette situation c'est continuer la politique imbécile d'urbanisme qui a été menée sur ce territoire depuis plus d'un demi-siècle. 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'emplacements de parkings prévu est insuffisant. Il est conforme au PLU mais quand le PLU a tort il a quand même raison pour l'administration.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
										(Suite)		<p>Les expropriations envisagées</p> <p>Comme l'admettent eux même les auteurs du projet, aucune mesure de relogement des habitants actuels du secteur n'a été prévue. Nombre de ces habitants sont des retraités aux revenus modestes qui n'ont quasiment aucune chance de retrouver des conditions de logement et de vie similaires. Pour eux aussi ce projet est nocif, est un drame. Et de plus, ils ont la malchance d'être propriétaires. Que ne sont-ils locataires, on serait aux petits soins pour eux !</p> <p>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 si 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 ? La seule solution est de redonner la parole au marché maintenant que le cadre de l'opération de construction est précisé. Il n'y a pas de risque que des promoteurs privés opèrent « sans vue d'ensemble ». Et ce que le secteur privé peut réaliser et financer, il n'y aucune raison pour que l'administration s'en occupe en détail. Elle va avoir d'autres chats à fouetter pour préparer l'Ile de France aux Jeux Olympiques de 2024.</p> <p>Pour toutes ces raisons, une déclaration d'utilité publique au bénéfice de ce projet est injustifiée donc néfaste et comme telle doit être rejetée.</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
E19	x	x	x	x	x	x			x	M. & Mme DANIEL	165 Bd Gallieni 92390 Villeneuve-la-Garenne	<p>Voir liste de remarques et questions jointes:</p> <p>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 ?)</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>4. REVOIR LA PRIORITE DONNEE AU PROJET DE REQUALIFICATION DU SECTEUR GALLIENI ? La priorité donnée à ce projet ne justifie pas le caractère d'UTILITE PUBLIQUE tel qu'il a été demandé. Nous contestons donc cette demande de DUP.</p> <p>a. Revoir le taux de croissance de notre population : De quoi vivront les nouveaux habitants ? Chômage, difficultés de transport pour aller travailler ou aller étudier, capacité d'accueil limitée.</p> <p>b. Utiliser en priorité les zones libérées par la mise en souterrain des lignes à Haute Tension.</p> <p>c. Revoir d'abord toutes les zones pavillonnaires plus proches des gares et stations de tramway.</p> <p>5. JUSTIFIER LE CARACTERE DE NECESSITE d'une DUP. La nécessité d'une Déclaration d'Utilité Publique reste à démontrer.</p> <p>6. TRANSPORTS PUBLICS A LIMITE DE SATURATION Aussi bien les tramways que les bus sont régulièrement bondés à certains 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 séniors). Fréquence insuffisante aux heures creuses (matin et soirée)</p> <p>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).</p>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
										(Suite)		<p>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 emplacement seront pour la plupart inondables, au moins partiellement.</p> <p>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, ...).</p> <p>10. EVITER LES EXPROPRIATIONS : Pourquoi ne pas se limiter à de simples incitations financières négociées et user du droit de préemption pour libérer des parcelles à rénover ? Il suffit d'un schéma directeur cohérent pour éviter de graves fausses-routes et réaliser progressivement l'aménagement souhaité et négocié. Possibilité de négocier le redécoupage de certaines parcelles pour commencer à réaliser certaines phases du projet sans attendre la disponibilité totale de tout le secteur.</p> <p>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 du PLU. Aucune information sur des solutions alternatives envisageables ni explication sur le choix des limites du secteur retenu.</p> <p>12. LISIBILITE DU PROJET ? 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 ?</p> <p>13. AVENIR DES ARBRES EXISTANTS 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. (nous avons en particulier un grand cèdre, un cerisier et plusieurs peupliers.)</p>
E20							x			M. BOUDIH Jamal	170 bd Gallieni 92390 Villeneuve-la-Garenne	ok pour le projet

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
E21					x				x	Anonyme		<p>Concernant la construction des logements locatifs sociaux dans ce projet, plusieurs remarques peuvent être formulées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•Il est indiqué 2 informations un peu différentes dans le document « Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique», Tome 1.1 « Notice explicative ». En effet, dans le préambule (page 2), il est indiqué « ...500 logements dont au moins 25 % de logements locatifs sociaux ou aidés... », alors qu'au §II.2 il est indiqué « ... création d'environ 500 logements, dont 25 % de logements aidés (accession sociale ... ». Donc dans un cas, il s'agit d'une valeur fixe, dans l'autre une valeur minimale pouvant évoluer et sans limite maximale.</li> <li>•Pourquoi n'y-a-t-il aucune projection de l'implantation envisagée des logements sociaux dans l'ensemble des documents mis à disposition du public ?</li> <li>•Dans l'hypothèse d'un taux de 25% de logements sociaux, qu'elle est la répartition prévue entre les types T1, T2, T3 et T4 ? Les logements sociaux étant très rarement des T1, voir des T2, il faut espérer qu'ils ne seront pas dans la grande majorité positionnés dans les lots B1 et B2 qui constituent à ce jour la grande majorité des T4, ce qui ne serait pas acceptable et à l'encontre de la mixité prônée mainte fois dans les documents.</li> </ul>
E22		x							x	Anonyme		<p>Comment la ville va-t-elle traiter les problèmes de stationnement ?</p> <p>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.</p> <p>Au global 446 places de parking sont prévues pour 500 logements construits.</p> <p>Aucune solution globale pour le stationnement n'est apportée sur le secteur Galliéni à travers ce projet, le stationnement actuel étant déjà souvent anarchique, alors qu'une grande partie des logements appelés à être détruits sont déjà vides et donc ne comptent déjà plus de véhicules. Sans compter le grand nombre de box qui étaient présents sur le secteur et qui vont disparaître et le problème de stationnement particulièrement saturé le vendredi midi dans la zone sud du Projet, problème non traité depuis des années. Les quelques derniers exemples d'aménagements sur la ville montrent que ce problème persiste et même s'accroît.</p> <p>Exemples de zones nouvellement réhabilitées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•dans les quartiers sud, Rue Nelson Mandela, nombreux véhicules régulièrement stationnés sur les trottoirs et les bandes cyclables.</li> <li>•Rue d'Artois, stationnement absolument anarchique nécessitant de slalomer entre les voitures.</li> <li>•Rue Edouard Manet, également un stationnement permanent sur les trottoirs et bandes cyclables.</li> <li>•Le quai d'Asnières sur lequel les voitures stationnent maintenant directement sur les pelouses depuis la suppression des buissons.....</li> </ul>

Thèmes	1	2	3	4	5	6	Avis			Nom	Adresse	Compléments apportés sur autres problématiques ou précisions importantes intéressant l'enquête développées dans l'observation, le courrier ou le courriel
N° Obs ou courriers	DUP	stationnement / circulation	Transports en commun	Relogement / Indemnisation	Constructions prévues / nuisances	Autres (Sces publics / concertation)	Favorable	Défavorable	Non exprimé			
E23					x				x	Anonyme		Que va prévoir la Ville en cas de non réception de l'émetteur TV de Sannois pour les maisons situées sur le secteur Gallieni Est en raison de la hauteur des lots B1 et B2 ? Car la réception de l'émetteur de la Tour Eiffel est déjà rendue impossible aujourd'hui en raison de la hauteur (RDC+4,5) de l'immeuble de la 3F rue du 11 novembre 1918 côté impair.
E24					x			x		Anonyme		En pièce jointe j'ai fait figurer une simulation de la perte de luminosité et d'ensoleillement dans mon jardin, tel que le lot B1 est prévu à RDC+6.5 (RDC+4+2.5 d'attique), et tenant compte de l'éloignement du lot B1. Cette situation n'est pas acceptable, la photo parle d'elle même ! Un lot B1 à RDC+3 maximum serait plus acceptable. Merci d'en tenir compte.
E25						x		x		Anonyme		Dans le document 1.7a « BILAN DE LA CONCERTATION » en page 147/184, concernant l'atelier logement du 30 mai 2017 – Secteur Gallieni, il est indiqué que l'atelier portait sur la partie Ouest du Boulevard Gallieni (375 logements), car sur la partie Est, 125 logements étaient déjà prévus, donc non soumis à l'avis des habitants, et avec la mention « Site Invariant ». Il n'a donc pas été possible d'émettre de remarques ou de réserves sur cette zone lors des ateliers qui ont eu lieu en 2017. A la lecture du « Dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique », Tome 1.1 « Notice explicative », pourquoi le nombre de logements est-il passé de 125 à 135 (page 20 du document), alors que cette zone avait été déclarée comme « Site Invariant », ce qui par définition voulait dire fixé et non modifiable. Pourquoi y-a-t-il eu une migration de 10 logements de la zone Ouest vers la zone Est, alors qu'il est clairement indiqué en page 16 du document que le projet d'aménagement retenu a pour objet de « Créer un esprit « village » à l'Est et au Nord pour une transition douce des hauteurs de bâti ». Je ne vois pas comment les constructions B1 et B2 en RDC+6,5 et RDC+7 (Cf. « DOSSIER D'ENQUÊTE PREALABLE A LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE » document 1.3 « PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX »), c'est-à-dire les plus hauts du projet (même le lot A1 est plus bas alors qu'il est censé présenter l'entrée de ville) créent une transition douce avec quoi que ce soit, si ce n'est priver les propriétaires des maisons avoisinantes de profiter pleinement de leur bien et de leur jardin, sans compter l'impact que cela va avoir sur la valeur financière des biens. Est-il prévu un dédommagement pour cette perte de valeur ?
E26		x	x			x		x		M. NGUYEN	14 rue H Barbusse 92390 Villeneuve-la-Garenne	Je ne suis pas d'accord pour ce projet qui va détruire des maisons et construire encore des bâtiments de logements. Je vois qu'il y a déjà beaucoup de logements qui sont en train de construire comme aux quartiers Bongarde, fond de la Noue, quai Sisley, etc. Par conséquent il y aura beaucoup de nouveaux habitants, des besoins.. Ca me faire peur car je vois la ville est assez saturée si il n'y aura pas de nouveaux moyens de transport au commun, il n'y aura pas de nouveaux écoles, nouveaux jardins publics, des espaces d'air de jeux pour les enfants, et je vois aussi des soucis sur les stationnements dans les rues, les manques des établissements de santé. Je préfère avoir de nouveaux espaces pour les publics, pour les jeunes, ou des locations pour des bureaux, entreprises ou commerces qui donnent l'esprit plus dynamique et moderne pour la ville.
Toral	6	10	5	10	17	7	3	15	19			

**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.**

PV de synthèse :

**ANNEXE II : 1ère et 2ème parties des 6 thèmes retenus  
par le commissaire-enquêteur.**

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

# Table des matières

A.	Annexe II du PV de synthèse.....	3
1.	PREAMBULE .....	3
2.	OBJET DE L'ENQUETE .....	3
3.	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	3
3.1.	Observations orales.....	3
3.2.	Observations écrites sur les registres d'enquête.....	3
3.3.	Etude des thèmes.....	4
3.3.1.	Thème n°1 : Justification de la DUP .....	4
3.3.2.	Thème n°2 : Stationnement / circulation .....	5
3.3.3.	Thème n°3 : Transports en commun.....	6
3.3.4.	Thème n°4 : Relogement / indemnisation .....	7
3.3.5.	Thème n°5 : Constructions / nuisances .....	7
3.3.6.	Thème n°5 : Autres problématiques .....	8

## **A. ANNEXE II DU PV DE SYNTHESE**

---

### **1. PREAMBULE**

Le présent Procès-verbal de synthèse des observations reprend l'intégralité des observations déposées sur les registres papier et sur le registre dématérialisé de l'enquête conjointe.

Il comprend les principales interrogations du public ainsi que les questions complémentaires du commissaire-enquêteur.

### **2. OBJET DE L'ENQUETE**

Il s'agit d'une 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

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers face au projet de requalification du secteur « Galliéni ».

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en compte par l'autorité compétente pour prendre les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

### **3. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

#### **3.1. 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.

#### **3.2. 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.

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 IDF 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 ».

### 3.3. Etude des thèmes

#### 3.3.1. Thème n°1 : Justification de la DUP

##### 3.3.1.1. 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.* »

### 3.3.1.2. 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 sur 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.

### 3.3.1.3. Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de la mairie de Villeneuve

« XXXX. »

### 3.3.1.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

« XXXX. »

## 3.3.2. Thème n°2 : Stationnement / circulation

### 3.3.2.1. 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. »*

### 3.3.2.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

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

### **3.3.2.3. Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de la mairie de Villeneuve**

« XXXX. »

### **3.3.2.4. Commentaire du commissaire-enquêteur**

« XXXX. »

## **3.3.3. Thème n°3 : Transports en commun**

### **3.3.3.1. 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 cours pour solliciter des acteurs du déplacement alternatif ? (vélib' ? voiture partagée ? trottinettes ? etc...) ».*

### **3.3.3.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur**

Pas de questions complémentaires

### **3.3.3.3. Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de la mairie de Villeneuve**

« XXXX. »

### **3.3.3.4. Commentaire du commissaire-enquêteur**

« XXXX. »

### 3.3.4. Thème n°4 : Relogement / indemnisation

#### 3.3.4.1. 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 ?* ».

#### 3.3.4.2. 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 ?

#### 3.3.4.3. Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de la mairie de Villeneuve

« XXXX. »

#### 3.3.4.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

« XXXX. »

### 3.3.5. Thème n°5 : Constructions / nuisances

#### 3.3.5.1. 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 ? »*

### **3.3.5.2. 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.

### **3.3.5.3. Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de la mairie de Villeneuve**

« XXXX. »

### **3.3.5.4. Commentaire du commissaire-enquêteur**

« XXXX. »

## **3.3.6. Thème n°5 : Autres problématiques**

### **3.3.6.1. 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...* ».

### **3.3.6.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur**

Pas de questions complémentaires.

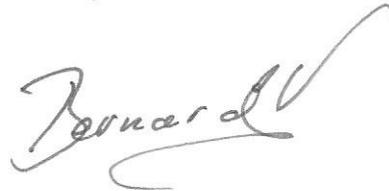
### **3.3.6.3. Réponse et commentaires de EPF-IF et/ou de la mairie de Villeneuve**

« XXXX. »

### **3.3.6.4. Commentaire du commissaire-enquêteur**

« XXXX. »

Fait à Courbevoie, le lundi 18 mars 2019.  
Le commissaire-enquêteur : Valérie BERNARD



**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 « Gallieni » 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.**

PV de synthèse :

**ANNEXE II : 1ère et 2ème parties des 6 thèmes retenus  
par le commissaire-enquêteur.**

Valérie BERNARD : Commissaire-enquêteur

**MEMOIRE EN REPONSE**

# Table des matières

A.	Annexe II du PV de synthèse.....	3
1.	PREAMBULE .....	3
2.	OBJET DE L'ENQUETE .....	3
3.	ANALYSE DES OBSERVATIONS.....	3
3.1.	Observations orales.....	3
3.2.	Observations écrites sur les registres d'enquête.....	3
3.3.	Etude des thèmes.....	4
3.3.1.	Thème n°1 : Justification de la DUP .....	5
3.3.2.	Thème n°2 : Stationnement / circulation .....	10
3.3.3.	Thème n°3 : Transports en commun.....	12
3.3.4.	Thème n°4 : Relogement / indemnisation .....	14
3.3.5.	Thème n°5 : Constructions / nuisances .....	15
3.3.6.	Thème n°6 : Autres problématiques .....	17

## **A. ANNEXE II DU PV DE SYNTHÈSE**

---

### **1. PREAMBULE**

Le présent Procès-verbal de synthèse des observations reprend l'intégralité des observations déposées sur les registres papier et sur le registre dématérialisé de l'enquête conjointe.

Il comprend les principales interrogations du public ainsi que les questions complémentaires du commissaire-enquêteur.

### **2. OBJET DE L'ENQUETE**

Il s'agit d'une 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

Cette enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers face au projet de requalification du secteur « Galliéni ».

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête seront prises en compte par l'autorité compétente pour prendre les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête.

### **3. ANALYSE DES OBSERVATIONS**

#### **3.1. 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.

#### **3.2. 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.

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

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

Si le projet de requalification du secteur « Gallieni » à Villeneuve-la-Garenne au bénéfice de l'EPF IDF 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 ».

### **3.3. Etude des thèmes**

### 3.3.1. Thème n°1 : Justification de la DUP

#### 3.3.1.1. 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. »*

#### 3.3.1.2. 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 sur 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.

#### 3.3.1.3. 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<sup>ème</sup> 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<sup>ère</sup> 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 :

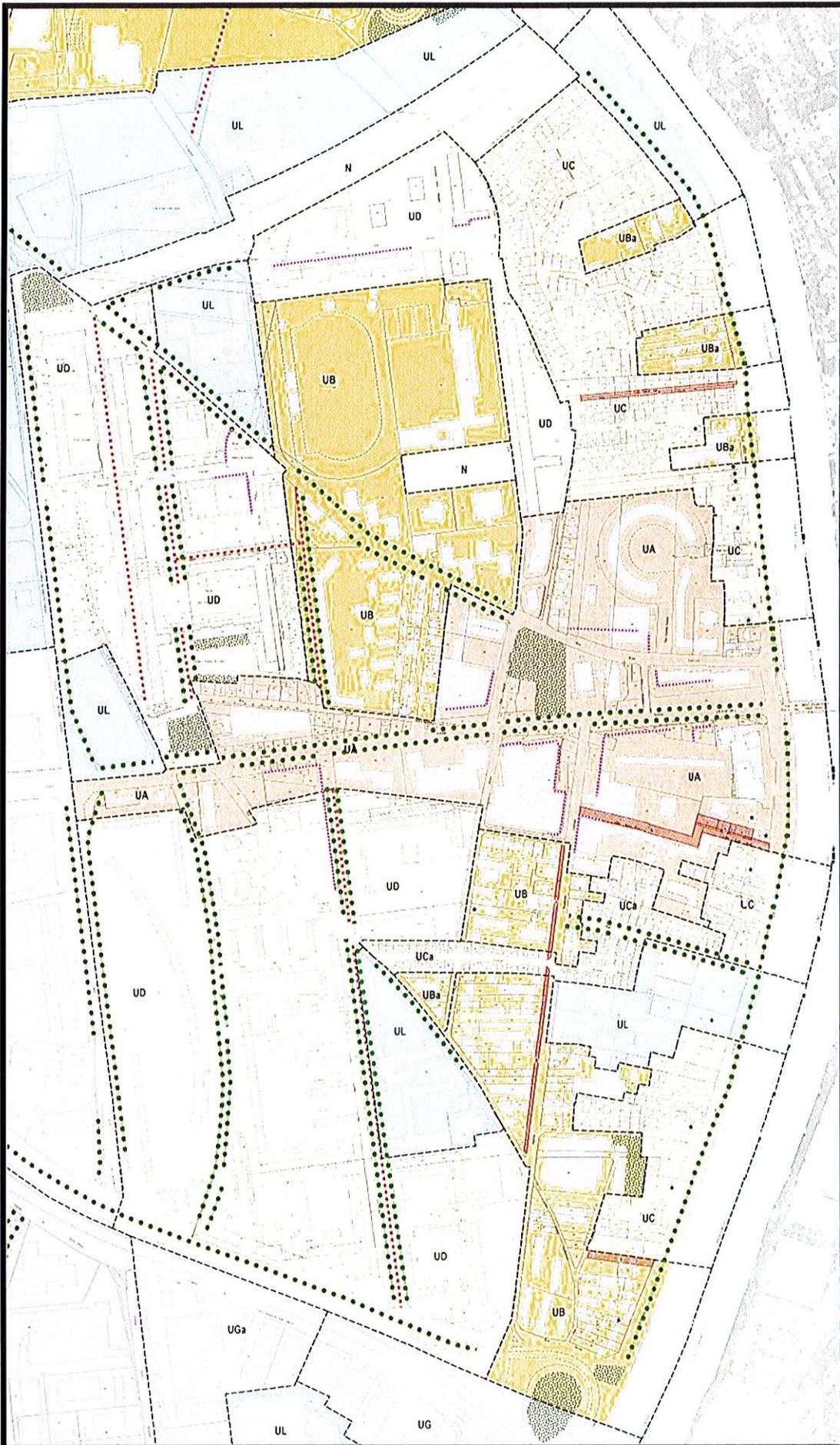
- a. Les nombreuses contraintes qui pèsent sur la commune (zone inondable, lignes à haute tension, nombreux captages d'eau potable...)

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 :



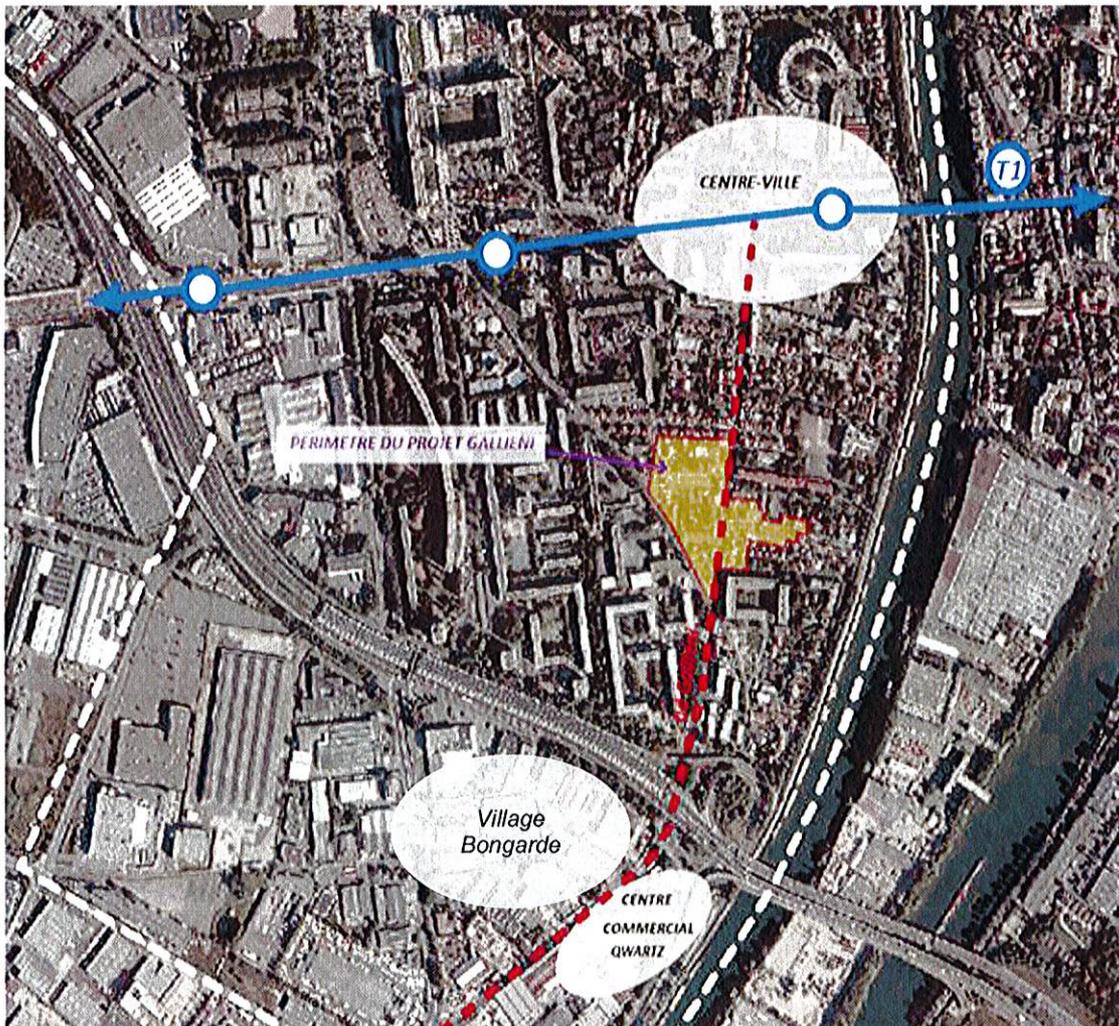


Pour un projet urbain cohérent, et permettant notamment la mise en valeur et l'utilisation de ces quais, le secteur Gallieni apparaît comme l'unique quartier permettant de répondre aux obligations de densification tout en assurant une qualité de vie pour ses futurs habitants, et pour tout Villéno-garennois 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.

### 3.3.1.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

« XXXX. »

## 3.3.2. Thème n°2 : Stationnement / circulation

### 3.3.2.1. 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. »*

### 3.3.2.2. 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 ?

### 3.3.2.3. 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 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 Quartz 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 d'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 auto-partage, 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.

### 3.3.2.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

« XXXX. »

### 3.3.3. Thème n°3 : Transports en commun

#### 3.3.3.1. 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 ;

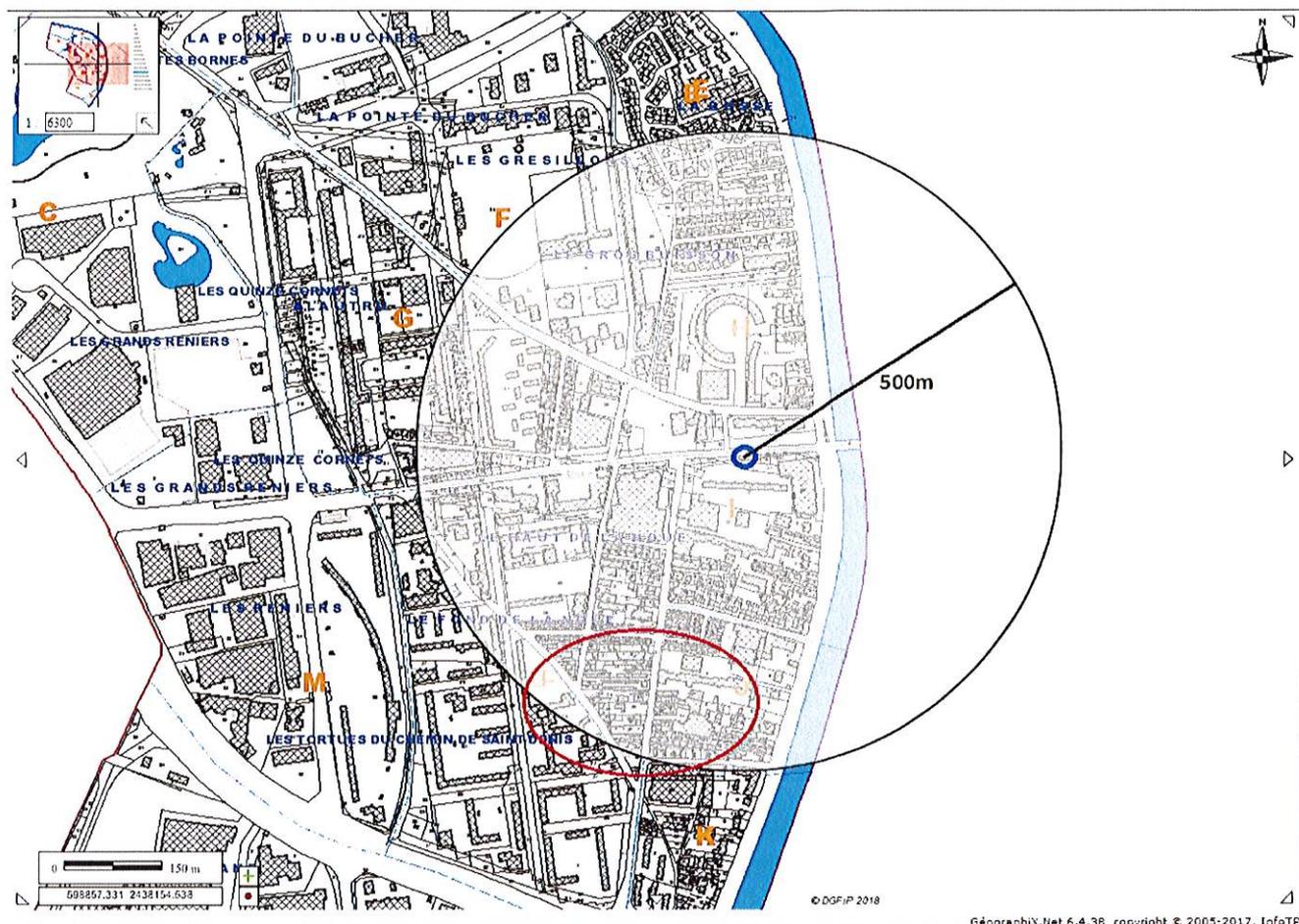
Pour les transports en commun, ce sujet est renvoyé à l'organisme de régulation des fréquences de passage, quand on voit l'état de chargement du Bus 177 aux heures de pointe. Quid des garanties d'amélioration du service dans le projet ? Avec 500 logements supplémentaires, oui à minima les fréquences 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 cours pour solliciter des acteurs du déplacement alternatif ? (vélib' ? voiture partagée ? trottinettes ? etc...) ».

#### 3.3.3.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires

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

Concernant la question de la distance au tramway, il est erroné de dire que seule la moitié du secteur sera situé à moins de 500 m<sup>2</sup> de l'arrêt de la Mairie :



Concernant la desserte en transport en commun, dans un contexte de développement du Gand Paris Express, il faut noter qu'elle va être améliorée grâce à de nouvelles interconnexions possibles liées à la création de plusieurs gares du Grand Paris (gare des Grésillons, Carrefour Pleyel...).

La Ville étudie aussi la possibilité de rattacher le sud du boulevard Gallieni au futur nœud intermodal du Carrefour Pleyel à l'aide d'un transport par câble urbain.

La ligne directrice du projet du Secteur Gallieni en matière de mobilité reste en priorité la création d'espaces de circulation apaisée (boulevard élargi, piétonisation des espaces, etc.) permettant de rattacher les infrastructures de ce futur quartier à des réseaux structurants majeurs :

- raccordement aux centaines de mètres de voie cyclable aménagés au nord dans le cadre du projet centre-ville,
- raccordement à la piste cyclable du boulevard Gallieni permettant de desservir le centre commercial Quartz,
- 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.

### 3.3.3.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

« XXXX. »

### 3.3.4. Thème n°4 : Relogement / indemnisation

#### 3.3.4.1. 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 ? ».

#### 3.3.4.2. 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 ?

#### 3.3.4.3. 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.

Et différentes typologies de biens ont été acquises : pavillons, lots de copropriétés, parkings et boxs, 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.

#### **3.3.4.4. Commentaire du commissaire-enquêteur**

« XXXX. »

### **3.3.5. Thème n°5 : Constructions / nuisances**

#### **3.3.5.1. 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 ? »

### **3.3.5.2. 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.

### **3.3.5.3. 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 à ce 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<sup>er</sup> étage, d'où la nécessité de densifier ponctuellement et de monter jusqu'à 6 à 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 état d'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.

#### **3.3.5.4. Commentaire du commissaire-enquêteur**

« XXXX. »

### **3.3.6. Thème n°6 : Autres problématiques**

#### **3.3.6.1. 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...* ».

### 3.3.6.2. Questions complémentaires du commissaire-enquêteur

Pas de questions complémentaires.

### 3.3.6.3. 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
  - o Marché couvert rénové
  - o Crèche rénovée
  - o Groupe scolaire Gallieni dimensionné pour accueillir les enfants du futur quartier Gallieni
  - o Médiathèque publique dimensionnée pour accueillir les habitants de l'ensemble des futures constructions
- Bongarde
  - o Une crèche dimensionnée pour accueillir les enfants du futur quartier
  - o Un site omnisport

- Secteur des lignes à haute tension déposées
  - o Groupe scolaire dimensionné pour accueillir les enfants dans différentes opérations de construction
  - o 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.

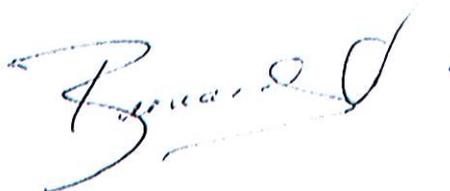
Pour ce qui est de la concertation relative à la définition du périmètre de projet, il est tout à fait inacceptable d'affirmer que « très peu d'informations ont été diffusées lors de l'étude d'actualisation du PLU ». En effet, outre la concertation obligatoire à mettre en œuvre dans ce type de procédure, 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.

#### 3.3.6.4. Commentaire du commissaire-enquêteur

« XXXX. »



Fait à Courbevoie, le lundi 18 mars 2019.  
Le commissaire-enquêteur : Valérie BERNARD

Fait à Gennevilliers, le 1<sup>er</sup> avril 2019

Yves REVILLON



Maire de Bois-Colombes  
Vice-Président du Département des Hauts-de-Seine  
Président de Boucle Nord de Seine