

**Monsieur François HUET**

Commissaire enquêteur  
Mairie de Villeneuve-la-Garenne  
28 avenue de Verdun  
92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE

**Par LRAR n°3P 001 175 9206 1**  
**Et dépôt sur le registre d'enquête**  
**publique**

Vincennes, 18 juillet 2022

V / Réf. : Arrêté DCPAT/BEICEP n°2022-59 du 31 mai 2022

Monsieur le commissaire enquêteur

Je vous écris en ma qualité de conseil du Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 208-212 bis Boulevard Gallieni à 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE.

En vertu d'un arrêté en date du 31 mai 2022, le Préfet des Hauts de Seine a autorisé l'ouverture d'une enquête publique environnementale unique, préalable à la Déclaration d'utilité publique et parcellaire. Cette enquête se déroule actuellement du 20 juin 2022 au 20 juillet 2022.

L'Etablissement public territorial Boucle Nord de Seine est à l'initiative de ce projet de « *modernisation du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne* ».

Vous avez été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Cergy Pontoise le 11 mars 2022 préalablement à la tenue de l'enquête publique environnementale.

Je vous remercie par conséquent de bien vouloir prendre en compte les observations du Syndicat des copropriétaires concernant ce projet.

A ce titre, je vous indique que la lecture des documents mis à disposition soulève de ma part plusieurs interrogations sur l'opportunité de ce projet et sur son caractère d'utilité publique pour plusieurs raisons.

1) Le caractère non abouti du projet

En premier lieu, l'ensemble des documents produits démontre l'imprécision du projet qui n'en est qu'au stade d'une expression d'intention à ce jour, sans qu'un vrai projet opérationnel soit arrêté.



Il n'existe pas actuellement de plans précis des travaux à réaliser et des emplacements des réalisations invoqués.

Le projet indique simplement que l'Etablissement public territorial entend moderniser le centre-ville en construisant quelques nouveaux immeubles (le nombre de logements précis envisagés n'est pas précisé, tout comme l'aspect des immeubles, ni la hauteur de ces immeubles, ... etc ).

De la même manière, il est envisagé la création de bureaux, de cellules commerciales sans précision sur l'emplacement de ces lieux, leur nombre, leur superficie ... etc...

Ce point n'est pas contesté par la commune qui entend encore actualiser son projet une fois seulement le projet défini. Aucune date de finalisation du projet n'est indiquée.

Ce besoin d'actualisation apparaît dans plusieurs documents du dossier d'enquête publique, notamment l'étude d'impact, la notice explicative, et l'avis de la mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Ces actualisations ne portent pourtant pas sur des points mineurs du projet, ni sur des détails mais sur des points substantiels du projet car aucun projet soumis à l'enquête public n'est opérationnel.

Par exemple, dans le secteur Îlot Ex-Emmaüs où est situé la parcelle commune de l'immeuble, il est indiqué que le projet envisage la construction de 3 futurs îlots d'immeubles de logements. Il n'est cependant pas précisé par exemple l'emplacement de ces futurs immeubles, et encore moins les caractéristiques techniques de ces immeubles qui impacteront nécessairement l'environnement.

Il est inenvisageable de permettre l'expropriation de biens sans que finalement il ne soit précisé in fine l'utilité de cette expropriation.

Ces imprécisions apparaissent aussi sur le secteur l'Îlot du Mail où l'étude d'impact indique clairement que rien n'est arrêtée : « *Par ailleurs, **une réflexion est menée sur la stratégie habitat avec la mise en place d'un dispositif d'accompagnement au redressement de la copropriété (réflexions en cours sur la mise en place d'un plan de sauvegarde). L'objectif est de réaliser une opération de réhabilitation ambitieuse concernant à la fois les bâtiments, les logements et la résidentialisation de la dalle.*** »

En ce qui concerne la stratégie commerciale, 3 scénarii (non opérationnels) sont envisagés mais aucun choix n'est arrêté ...

Sur le secteur Gallieni nord, il n'est fait état que d'un désir de la commune de conjuguer à la fois un quartier résidentiel et un secteur d'enseignement, sans précision sur le nombre d'immeubles à créer, le nombre d'étages « *Sur la partie Nord du secteur, il est ainsi **prévu de créer un réel quartier de transition** pour l'opération d'aménagement, dans le respect de la notion d'esprit village. Le projet **sera ainsi travaillé** dans le but de valoriser davantage les transitions urbaines entre un tissu pavillonnaire de centre-ville et les grandes copropriétés mixtes qui composent le coeur de ville. Il est **pour le moment** envisagé un projet **maximal** de 160 logements. »*



Sur le secteur D rue de l'avenir, la description du projet est laconique : « *La programmation sur ce secteur **n'est pas entièrement définie**. Toutefois, il est prévu un projet maximal de 160 logements sur le secteur, avec des commerces en rez-de-chaussée sur une partie du secteur.* »

Il est donc apparent que ce projet ne porte que sur une présentation des intentions de la commune.

Pour autant, l'étude d'impact indique qu'il est d'ores et déjà prévu que les biens présents dans le secteur de l'Îlot Ex-Emmaüs où se trouve ma parcelle à exproprier feront l'objet d'une expropriation dès la fin du second trimestre 2022 et au plus tard au cours de l'année 2024.

Pour cette raison, je vous prie de bien vouloir noter l'opposition du Syndicat des copropriétaires au sujet de ce projet.

La mission de l'autorité environnementale d'Île-de-France note elle-même que « *le projet, notamment dans sa programmation opérationnelle, et donc l'étude d'impact sont néanmoins présentés comme devant encore faire l'objet d'actualisations à venir.* »

L'imprécision du projet a été reconnue par la commune de Villeneuve-la-Garenne par une réponse à l'avis de la mission de l'autorité environnementale d'Île-de-France. Elle indique « *l'étude d'impact sera mise à jour une fois les détails du projet déterminés* ».

L'étude d'impact indique de son côté que « *Le projet du centre-ville est actuellement en cours d'actualisation, **notamment sur sa programmation opérationnelle**. Néanmoins, les orientations stratégiques pour chaque secteur sont définies dans le cadre du cahier de prescriptions. Ainsi, les secteurs Gallieni nord, marché, la Poste et rue de l'Avenir sont en cours de définition d'une programmation opérationnelle. Ces précisions qui se feront au gré de l'affinage du projet feront l'objet d'actualisations futures de l'étude d'impact.* »

Le Syndicat des copropriétaires ne peut donc se prononcer correctement sur l'utilité d'un projet non suffisamment défini qui ne lui informe en rien de l'avenir de ses parcelles.

Il subsiste en outre un risque très important de modification substantielle du projet.

## 2) Absence de rapport complet sur l'incidence du projet

L'étude d'impact reste floue sur les incidences environnementales du projet. Elle n'apporte aucune précision sur les réelles incidences du projet.

La mission de l'autorité environnementale explique dans son avis, attendre plus de précisions et une étude réaliste sur les points suivants :

- La présentation et la justification des choix programmatiques du projet, ainsi que l'évaluation de leurs incidences potentielles sur l'environnement et la santé ;
- La pollution des sols et des gaz du sol afin d'identifier les impacts potentiels et les mesures d'évitement ou de réduction nécessaires ;
- Les risques d'inondation et la définition des mesures d'évitement et de réduction nécessaires, et les modalités de leur suivi ;
- Les déplacements piétons et cyclistes ;



- La qualité de l'air set l'option retenue pour le chauffage ;
- La qualité de la ressource en eau destinée à la consommation humaine, ;
- L'insertion paysagère du projet et son impact sur la biodiversité et la continuité écologique aux abords de la Seine ;
- La nature et les volumes de matériaux issus des démolitions et des terrassements ;
- Les effets cumulés avec les projets environnants.

Le public ne peut dans ce cas se considérer comme suffisamment éclairé sur l'impact de ce « projet ».

### 3) Présence d'un résumé non technique peu clair :

L'objectif de ce résumé doit être notamment de pouvoir permettre au public non averti de recevoir une information complète, suffisante et claire sur le projet et sur son impact.

Or le résumé non technique n'est ni suffisant ni clair. Ce point est indiqué dans l'avis de l'autorité environnementale qui affirme que le résumé n'est pas suffisamment synthétique : « *Toutefois, le résumé non technique, présenté en fin de tome 3 sans délimitation très claire, gagnerait à faire l'objet d'un document à part, à être plus synthétique tout en proposant des illustrations permettant notamment de donner des vues du projet en élévation.* »

Le résumé reprend par exemple mot pour mot parfois le contenu de l'étude d'impact, en retirant simplement les illustrations.

En outre, il est très rapidement évoqué dans le résumé non technique les quelques risques retenus par l'étude d'impact alors que ces points méritent d'être développés et exposés clairement.

Ces risques sont les suivants :

- Existence d'établissements sensibles sur la zone d'études,
- Transports de matières dangereuses par voie routière,
- Risque de retraits gonflements des sols argileux,
- Risque inondation, débordement des cours de l'eaux,
- Importante imperméabilisation qui amplifie le risque de soumettre la population à un risque d'inondation.

En résumé, à ce jour, ni le projet, ni ses impacts ne sont réellement précisés. Le Syndicat des copropriétaires est dans l'incapacité de connaître l'avenir précis de ses parcelles, du quartier et les conséquences de ce projet sur l'environnement, la sociologie et l'économie de la ville.

### 4) Insuffisance de places de stationnement gratuites à terme

Il est envisagé dans le cas d'espèce de la copropriété du 208 et 212 bis Boulevard Gallieni, l'expropriation de l'ensemble des places de stationnement. Ces places sont situées autour des deux immeubles de la copropriété et représentent environ 80 places de stationnement permettant à autant de personnes de stationner gratuitement, sans avoir à rechercher des places de stationnement.



Le projet vise à augmenter l'offre de logement dans le centre-ville et le rendre plus dynamique. La suppression de ces places de stationnement ne pourra que créer une tension sur la recherche de stationnement dans la ville à terme.

Dans les deux secteurs concernés par la première phase de travaux, 700 nouveaux logements vont être créés. De tels travaux auront nécessairement pour conséquence une augmentation du nombre d'habitants et donc des besoins de stationnement.

Pour compenser la perte de places de stationnement privées, présentes à la fois sur les copropriétés de l'Îlot du Mail et le secteur de l'Îlot de l'Ex-Emmaüs, le projet indique qu'il est prévu la création de places de stationnement public. Or, il n'est pas précisé pour autant s'il s'agirait de places payantes ou non, ainsi que leur nombre.

Le caractère payant des places aura un impact très important et quotidien sur les finances des habitants du quartier, constitués pour la plupart de classes populaires et jeunes.

La voiture est le moyen de locomotion privilégiée par les habitants de Villeneuve-la-Garenne, y compris en centre-ville.

Il est important que le projet puisse apporter une vraie alternative gratuite de stationnement après l'expropriation.

#### 5) Suppression d'une offre commerciale alimentaire satisfaisante.

Le centre-ville de Villeneuve-la-Garenne dispose d'un grand supermarché correspondant aux besoins quotidiens de la population.

Or le projet envisage la suppression du magasin Lidl, qui serait remplacé par un potentiel commerce alimentaire d'une taille deux fois moins grande sur l'avenue de Verdun alors que le nombre d'habitants et donc de besoins va augmenter.

Il n'est d'ailleurs pas précisé l'identité de ce commerce, et aucune garantie n'est apportée sur son caractère accessible. Il n'est également pas indiqué une date potentielle d'ouverture.

De nombreux habitants du quartier fréquentent ce commerce et rien ne justifie sa suppression pour la création d'un commerce plus petit.

Partant, le projet ne peut être considéré comme d'utilité publique sur ce point.

#### 6) L'absence de relogement de locataires de logements privés après expropriation

Enfin, le projet indique que sur le secteur de l'Îlot du Mail, Boulevard Gallieni, les propriétaires seront expropriés, causant ainsi l'expulsion des locataires des logements privés.

Pour autant, ces locataires ne seront pas relogés. L'Îlot du Mail fait partie de la Phase 1 du projet, l'expropriation se déroulera au plus tard en 2024.



Il semble au Syndicat des copropriétaires disproportionné de procéder à ces expropriations dans un si court laps de temps en l'absence de projet réellement défini, qui justifierait un tel impact sociétal sur plusieurs familles dont le nombre n'est pas listé. Il n'est pas indiqué non plus si leurs revenus leur permettent de se reloger et si l'offre de logement est suffisante dans le quartier pour permettre de rester dans leur quartier.

7) Perte de valeur et risques de nuisances importantes pour les copropriétaires de l'immeuble sis 208-212 Bis Boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne

Il est prévu dans le cadre de ce projet de modernisation du centre-ville de Villeneuve-la-Garenne, l'expropriation de places de stationnement appartenant aux copropriétaires de ces immeubles ainsi que l'expropriation de parties communes de l'immeuble.

L'objectif de ces expropriations porte sur la création de nouvelles voies de circulation devant permettre de rejoindre la rue Brandin à l'Allée Saint-Paul.

Or, il existe déjà plusieurs accès à la rue Brandin via le Boulevard Gallieni, le Quai d'Asnières et un accès piéton derrière le centre culturel Max Juclier.

Ce projet colossal porte atteinte aux droits de propriété de mon client et ne revêt pourtant aucune utilité publique justifiant l'expropriation.

Il est rappelé en outre que les parcelles qui seront expropriées sur l'îlot Ex-Emmaüs sont entourées d'immeubles d'habitation.

Il serait particulièrement préjudiciable pour l'ensemble des copropriétaires de non seulement perdre l'usage des places de stationnement, mais également de subir au quotidien les nuisances sonores que représentent une voie publique.

La valeur de chaque appartement s'en trouverait fortement impactée car non seulement les fenêtres donneront désormais directement sur la rue, mais en outre ils ne bénéficieront plus de la situation de calme sonore que conférait un parking.

Il est indispensable de réviser le projet en renonçant à cette expropriation non justifiée par l'utilité publique.

Il conviendrait à défaut d'envisager une voie de circulation moins importante, à sens unique, et réservée à la circulation douce pour préserver les intérêts du Syndicat des copropriétaires.

Je vous prie de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de ma considération la meilleure.

Caroline DARCHIS  
Avocat  
[cdarchis@maneo-avocat.fr](mailto:cdarchis@maneo-avocat.fr)