

**Territoire Boucle Nord de Seine  
VILLENEUVE-LA-GARENNE**

**Enquête Publique E19 72/95 relative à la  
modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
de Villeneuve-la-Garenne  
(Hauts-de-Seine)**

**Rapport d'enquête  
Conclusions motivées**

**PARTIE A - RAPPORT D'ENQUETE**

***PARTIE B - CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS***

Le projet soumis à enquête publique concerne le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Villeneuve-la-Garenne (Hauts-de-Seine), présenté conjointement par la ville et l'Etablissement Public Territorial Boucle Nord de Seine dans le cadre d'une convention de services.

Le projet de modification du PLU de Villeneuve-la-Garenne a notamment pour objectif de revoir le règlement, certaines Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les plans de zonage, 3 pièces constitutives du PLU en vigueur pour contribuer à :

- la requalification et la diversification des zones d'activités situés au Nord de la ville (ZI Val de Seine et Parc d'activités des Chantraines),
- au projet urbain du centre-ville,
- à la préservation et requalification des quais de Seine,
- la réalisation des projets sur le secteur de la Bongarde,

La modification est également l'occasion de corriger des erreurs matérielles du règlement et de mettre à jour des dispositions relatives aux servitudes, clôtures, retrait, par exemple.

Analyse, motivation et avis sur la procédure :

#### **Sur le dossier présenté à l'enquête**

Le contenu du dossier permet au lecteur, quartier par quartier, de comprendre le contexte général et local du projet de modification du PLU.

A sa lecture et à la suite de la visite des lieux, je constate qu'aucune des modifications projetées ne rentrerait dans le cadre d'une révision de PLU mais reste bien dans le cadre d'une modification de PLU conformément à l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme.

#### **Sur le déroulement de l'enquête publique et l'information du public**

Les modalités d'organisation de l'enquête publique sont définies dans l'arrêté territorial n° 2019/59 du 16 septembre 2019 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification du plan local d'Urbanisme (PLU) de Villeneuve-la-Garenne.

A l'issue de l'enquête publique, du lundi 14 octobre 2019, 8h30, au lundi 18 novembre 2019, 17h45, inclus, il apparaît :

- que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant la durée de l'enquête,
- que les publicités légales dans les journaux ont été faites pour le premier et deuxième avis d'enquête ,

- qu'un registre d'enquête et un dossier d'enquête relatifs au projet ont été mis à disposition du public à 2 emplacements : en Mairie de Villeneuve-la-Garenne et au siège de l'EPT Boucle Nord de Seine à Gennevilliers,
- que ce dossier était consultable en ligne sur un site numérique dédié, sur le site internet de l'EPT Boucle Nord de Seine, sur les 2 sites internet de la Mairie de Villeneuve-la-Garenne,
- qu'un registre dématérialisé a été mis à la disposition du public,
- que 5 permanences ont été tenues en Mairie de Villeneuve-la-Garenne (dont un samedi matin) pour recevoir le public.

Le public a eu les moyens de prendre connaissance du projet et de faire des observations.

### **Sur la participation du Public**

12 observations ont été déposées tous supports confondus.

Le porteur du projet a apporté une réponse à chaque contribution via le mémoire en réponse au PV de synthèse de l'enquête.

### **Sur les avis recueillis**

#### **Avis de l'Autorité Environnementale**

La Mission Régionale de l'Autorité Environnementale considère que la modification du PLU de Villeneuve-la-Garenne n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et elle dispense le projet d'évaluation environnementale.

#### **Avis des PPA**

La CCI Hauts-de-Seine a émis un avis favorable.

Les Voies Navigables de France (VNF) ont émis un avis favorable sous réserve de prise en compte des observations et précisions relatives à l'usage et l'occupation du Domaine Public Fluvial (DPF) et la prise en compte des servitudes de halage.

Le Préfet des Hauts de Seine a un avis réputé favorable (un courrier a été déposé cependant sur le registre d'enquête).

Les Personnes Publiques Associées ont été informées dans les délais légaux pour émettre les avis/observations qu'elles jugeaient utiles au dossier.

## Analyse, motivation et avis sur le fond du dossier:

Villeneuve-la-Garenne dispose d'atouts et possède du potentiel pour relever les défis d'attractivité du territoire et de qualité de vie : la présence de la Seine et de la nature (Parc des Chantraines), la proximité de l'A86, des zones d'activités du Nord de la ville, du centre commercial Quartz et le voisinage immédiat du futur village olympique de Paris 2024.

Une opportunité s'offre à la ville avec l'enfouissement des lignes électriques survolant son territoire : la modification des servitudes correspondantes devrait rendre disponibles 32 ha à la constructibilité. Aussi, par rapport à la période de l'élaboration du PLU, Villeneuve-la-Garenne n'a plus les mêmes contraintes de disponibilités foncières pour tenir ses engagements en matière de constructions de logements. Elle souhaite modifier le PLU et entreprendre des projets pour dynamiser le centre-ville et les zones d'activités, et préserver les quais de la Seine.

Le premier point de mes conclusions concerne la préservation et la requalification des quais de Seine, sujet qui a recueilli le plus d'observations pendant l'enquête.

L'EPT Boucle Nord de Seine et la ville mettent en avant dans le dossier d'enquête leur vif souhait de préserver les éléments patrimoniaux existants et de les valoriser. Sur les quais de la Seine, les édifices concernés sont essentiellement des pavillons. Dans ce contexte, je m'étonne qu'une seule maison supplémentaire ait été proposée par la Ville à son classement « Bâtiments Remarquables » alors que lors de l'enquête ont émergé d'autres biens qui présenteraient les caractéristiques pour y figurer, comme par exemple, le 10 Quai Sisley, le 40 Quai d'Asnières.

La ville a répondu à certaines de mes interrogations sur le processus de choix des « Bâtiments Remarquables » et je regrette l'absence de concertation avec les propriétaires de ces biens, en amont de la procédure réglementaire. Habiter une maison « Bâtiment Remarquable » peut être un motif de satisfaction, voire de fierté pour certains propriétaires, mais pour d'autres, cela implique des droits compromis sur leurs propriétés (par ex : l'interdiction de démolir), des obligations, des devoirs d'entretien et de travaux, parfois plus coûteux, pour respecter des éléments de construction de l'époque.

Je recommande donc que Villeneuve-la-Garenne s'assure, en amont des procédures de classement, sur la base d'un « volontariat », de l'accord des propriétaires, de s'investir dans la garde d'un « Bâtiment Remarquable » et de contribuer ainsi à la valorisation du patrimoine villenogarenois. Sur ce même sujet, j'émet une réserve sur le classement du 8 Quai Sisley auquel s'est opposé le propriétaire par le dépôt d'une observation sur le registre d'enquête.

Le deuxième point d'analyse concerne le secteur de la Bongarde.

Le Centre Commercial Quartz avec ses 8 millions de visiteurs par an est le moteur de développement du quartier. La construction du village Olympique, sur l'autre rive de la Seine dans le département de Seine-st-Denis, qui deviendra ensuite un parc de logement va contribuer à l'attractivité du secteur.

Je note que le projet de modification n'aborde pas les besoins en nouveaux équipements publics (ex : lycée, collège) à planifier pour accueillir le flux des arrivants. Le quartier me semble également dépendant du réseau routier déjà saturé à cette jonction avec l'A86 et si les nouveaux modes de déplacement (ex : téléphérique) sont identifiés, les études de faisabilité sont en cours les solutions ne semblent pas attendues avant plusieurs années, après l'arrivée des nouveaux occupants du secteur.

Malgré cela, les modifications du PLU pour le secteur de la Bongarde proposées par Villeneuve-la-Garenne (étendre et modifier la zone UE, modifier l'OAP pour renforcer la mixité fonctionnelle du quartier, autoriser l'activité agricole en zone UG pour permettre la réalisation d'une ferme aquaponique et un marché) vont tout à fait dans le sens du PADD, à savoir « diversifier les vocations afin d'accueillir des services aux entreprises, des logements, des équipements de loisirs, culturels et de loisirs ». Qui plus est, la ville affiche son souhait d'un quartier de qualité architecturale et environnementale, en lien avec les projets de la ville voisine de Gennevilliers.

Enfin, sur les autres secteurs de Villeneuve-la-Garenne concernés par le projet, je considère que les nouveaux plans de zonage et les éléments techniques proposés dans le règlement modifié du PLU (surfaces commerciales, hauteur des constructions, retraits,..) contribueront à atteindre les objectifs de logement, de diversification des fonctions urbaines et d'équilibre entre les futurs projets immobiliers et les constructions existantes.

Il conviendra cependant d'intégrer comme proposé par le Responsable de Projet, les adaptations du règlement du PLU suivantes :

- supprimer les références à l'entreprise « Rubis Terminal » démantelée (yc dans le rapport de présentation),
- ajouter une définition de la sous-zone UFc,
- relever le seuil des surfaces commerciales à 5000m<sup>2</sup> en zone UFb pour disposer d'un projet de qualité sur la ZI Val de Seine.

## Conclusion

Compte tenu de ce qui précède, je recommande de:

- tenir compte de l'avis des propriétaires avant de proposer au classement « Bâtiments Remarquables » leurs biens immobiliers,
- intégrer au PLU les 3 adaptations proposées (supprimer les références à l'entreprise « Rubis Terminal » démantelée , ajouter une définition de la sous-zone UFc, relever le seuil des surfaces commerciales à 5000m<sup>2</sup> en zone UFb )

Et en conclusion,

Je considère que la modification proposée du PLU va dans le sens des objectifs d'adaptation du projet urbain aux nouveaux éléments de contexte, et j'émet un avis favorable au projet de modification du PLU de Villeneuve-la-Garenne, sous la réserve suivante :

- Ne pas classer « Bâtiment Remarquable » le 8 Quai Sisley

Fait à Courbevoie le 17 décembre 2019

Estelle DLOUHY-MOREL  
Commissaire Enquêteur