



Mission régionale d'autorité environnementale  
**ÎLE-DE-FRANCE**

**Décision délibérée portant obligation de réaliser une évaluation environne-  
mentale**

**de la modification n°2 du plan local d'urbanisme**

**de Villeneuve-la-Garenne (92)**

**après examen au cas par cas**

**N°MRAe DKIF-2022-031  
du 23/03/2022**

**La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France**, qui en a délibéré collégalement le 23 mars 2022, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans la présente décision ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, du Parlement européen et du Conseil, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-28 à R.104-33 relatifs à l'évaluation environnementale ;

Vu le décret n°2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés du 11 août 2020, du 6 octobre 2020, du 11 mars 2021, du 19 juillet 2021 et du 20 décembre 2021 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable et l'arrêté du 24 août 2020 portant nomination du président de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe d'Île-de-France adopté le 19 novembre 2020 et publié au bulletin officiel du ministère de la transition écologique le 1<sup>er</sup> décembre 2020 ;

Vu le plan local d'urbanisme (PLU) de Villeneuve-la-Garenne en vigueur ;

Vu l'avis de la MRAe d'Île-de-France du 21 octobre 2020 sur un projet immobilier à destination principale de logements, sis à l'angle du Boulevard Gallieni (D9) et de la rue de la Bongarde, à Villeneuve-la-Garenne (92) ;

Vu la décision du préfet de la région Île-de-France n° DRIEAT-SCDD-2022-033 du 6 février 2022 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale du projet de construction d'un ensemble immobilier à destination principale d'habitation aux 6, 8 et 22 boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°2 du PLU de Villeneuve-la-Garenne, reçue complète le 1er février 2022 et consultable sur le site internet de la MRAe d'Île-de-France;

Vu la consultation de l'agence régionale de la santé (ARS) d'Île-de-France et sa réponse en date du 18 février 2022 ;

Sur le rapport de Noël Jouteur, coordonnateur ;

Considérant que la procédure de modification, telle que présentée dans le dossier de saisine et dont les principales caractéristiques sont consultables sur le site internet de la MRAe, a pour objectif d'adapter le PLU aux projets prévus sur la commune, notamment sur les secteurs Gallieni et de la Bongarde, et prévoit de :

- modifier le zonage UB en zonage Uba, dans le secteur de Gallieni Nord, pour favoriser un projet urbain moins dense (baisse des hauteurs de 25 à 13 mètres et réduction de l'emprise au sol de 80 à 60%) ;

- modifier le règlement écrit des zones UG et UE ainsi que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) de la Bongarde permettant la réalisation des extensions nord et sud du centre commercial Quartz (respectivement lots A4 et A1) afin:
  - d'y intégrer la possibilité d'établir un hôtel sur le lot A4 au nord (dont la hauteur maximale pourra dépasser de 2 mètres la hauteur admise sur ce secteur et correspondant à celle du centre commercial, soit 27 mètres au lieu de 25) ;
  - d'y permettre la création de logements sur le secteur sud-est (côté Seine) jusqu'ici destiné à des activités commerciales et de loisirs, dans le cadre d'un projet de 600 logements avec parkings, une crèche, un hôtel, deux locaux commerciaux, une coulée verte et des parkings supplémentaires pour le centre commercial (avec une augmentation du plafond des hauteurs autorisé de 42 mètres jusqu'à 64 mètres) ;
- supprimer plusieurs emplacements réservés dont certains ont déjà été acquis par la ville et n'ont plus lieu d'être (exemple du n°9 destiné à la création de voie pour modes actifs) ;
- mettre à jour certaines dispositions réglementaires (clôtures, stationnement...) ;

Considérant que les modifications envisagées sur le secteur Galliéni Nord sont bien circonscrites aux besoins du projet urbain de requalification du centre-ville, qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale ayant donné lieu à un avis de la MRAE n°2021-1734 en date du 7 octobre 2021<sup>1</sup>, et qu'elles ne sont pas de nature à générer des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine ;

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

- des enjeux sanitaires liés à la présence de la route départementale (RD) 7 présentant des niveaux de bruit supérieurs à 75 dB(A), ainsi que plusieurs anciens sites industriels référencés dans la base de données BASIAS à proximité immédiate,
- des enjeux liés au risque inondation, le secteur étant inclus dans le zonage du plan de prévention des risques d'inondations de la Seine (zone C - urbaine dense) ,
- des enjeux paysagers, le secteur de la Bongarde étant notamment situé en bordure de Seine face à l'île Saint-Denis ;

Considérant que le projet de modification du PLU :

- conduit à exposer de nouvelles populations notamment sensibles (crèche) à ces risques sanitaires ;
- a pour effet d'augmenter la population sur le secteur de la Bongarde et donc les déplacements et les pollutions et nuisances associées ;
- conduit à exposer des nouvelles populations au risque inondation ;
- conduit à augmenter les hauteurs et est donc susceptible d'incidences notables sur le paysage et le cadre de vie ;

Considérant qu'un précédent projet immobilier sur le secteur de la Bongarde, prévoyant près de deux fois moins de logements, a fait l'objet de l'avis de la MRAE d'Île-de-France du 21 octobre 2020 susvisé, et que les principaux enjeux identifiés par la MRAE pour ce projet étaient notamment la stabilité et la qualité des sols, la ressource en eau, les risques d'inondation, l'environnement sonore, la qualité de l'air et le cadre de vie ;

Considérant que le projet immobilier du secteur de la Bongarde permis par la modification du PLU envisagée a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de région du 6 février 2022 susvisée compte-tenu notamment de ses incidences potentielles sur l'exposition des populations au risque d'inonda-

1 [http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-10-07\\_avis\\_villeneuve-la-garenne-centre-ville\\_delibere.pdf](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-10-07_avis_villeneuve-la-garenne-centre-ville_delibere.pdf)

tion, aux risques sanitaires liés à la présence de sols pollués, aux pollutions sonores et atmosphériques, et sur le paysage ;

Considérant qu'un certain nombre des enjeux identifiés successivement par la MRAe et par le préfet de région n'ont pas été identifiés dans le dossier de demande d'examen au cas par cas de la modification du PLU, que les incidences de cette modification n'ont pas été suffisamment évaluées et que le PLU doit prévoir les dispositions nécessaires pour les éviter, les réduire ou, à défaut, les compenser;

Rappelant qu'une procédure d'évaluation environnementale unique valant à la fois évaluation environnementale du PLU et du projet peut être réalisée à l'initiative de l'autorité responsable du PLU et du ou des maîtres d'ouvrage concernés, en application des articles L.122-13 ou L.122-14 du code de l'environnement ;

Considérant, au vu de l'ensemble des informations fournies par la personne publique responsable, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, que la modification n°2 du PLU de Villeneuve-la-Garenne est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide :

Article 1er :

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Villeneuve-la-Garenne , telle que présentée dans le dossier de demande, **est soumise à évaluation environnementale.**

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale de la modification du PLU sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu du rapport de présentation, tel que prévu par l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Ils concernent notamment :

- l'analyse des effets du projet de PLU sur l'exposition des usagers actuels et/ou futurs du territoire aux pollutions et nuisances du trafic routier, aux risques sanitaires créés par les sols pollués en présence et au risque d'inondation, sur l'accroissement des émissions de gaz à effet de serre et des consommations énergétiques, sur le paysage et le cadre de vie, ;
- la prise en compte de ces effets dans le PLU par la définition de dispositions permettant de les éviter, les réduire ou, le cas échéant, les compenser ;

Article 2 :

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles la procédure de modification du PLU de Villeneuve-la-Garenne peut être soumise par ailleurs.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°2 du PLU de Villeneuve-la-Garenne est exigible si les orientations générales de cette modification viennent à évoluer de manière à créer un impact notable sur l'environnement ou sur la santé humaine.

Article 3 :

En application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision sera jointe au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public et sera publiée sur le site internet de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France.

**Fait et délibéré en séance le 23/03/2022 où étaient présents :**  
**Éric ALONZO, Jean-François LANDEL,**  
**Ruth MARQUES, François NOISSETTE, Brian PADILLA, Philippe SCHMIT, président.**

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France,  
Le président,



Philippe Schmit

**Voies et délais de recours :**

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

La présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du IV de l'article R. 122-18 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé :  
par voie postale à :

Monsieur le président de la mission régionale d'Autorité environnementale  
DRIEAT d'Île-de-France  
Service connaissance et développement durable  
Département évaluation environnementale

12, Cours Louis Lumière – CS 70 027 – 94 307 Vincennes cedex

par voie électronique à : [ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-urba.scdd.drieat-if@developpement-durable.gouv.fr)

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise  
2-4 Boulevard de l'Hautil  
BP 30 322  
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX