

4.2 Objectifs du projet

En application de la Territorialisation des Objectifs de Logement programmée par l'Etat sur le territoire de Villeneuve-la-Garenne (2500 logements à construire d'ici 2025), la commune a identifié le secteur Gallieni comme présentant un fort potentiel de mutation et de requalification. Il est caractérisé par quelques bâtiments d'activités économiques vieillissants et un parc de logements peu denses, anciens et parfois dégradés.

Le quartier constitue par ailleurs un lien à affirmer entre le centre-ville et le nouveau pôle de la Bongarde (centre commercial Quartz), tout en confortant l'ambiance d'un quartier résidentiel.

Villeneuve compte aujourd'hui 54 % de logements sociaux, construits entre 1960 et 1980.

Conformément au Programme Local de l'Habitat, il s'agira de contribuer à la rénovation et au rééquilibrage du parc de logements en produisant logements en accession et logements aidés.

Afin de faciliter la perméabilité de l'îlot Gallieni "Fond de la Noue-Manet" une voie partagée Est-Ouest sera créée.

Le boulevard Gallieni sera transformé en boulevard urbain et paysager, et fera l'objet d'un élargissement à l'Ouest, coté Secteur Gallieni "Fond de la Noue-Manet" (passage de 12m à 16m).

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase de réalisation

- L'ensemble du secteur fera l'objet de cessions et de travaux par tranches (découpage des lots à l'étude en 2015).
- L'opération reposera sur une phase préalable d'acquisitions foncières, en partenariat avec l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-Seine, puis démolitions (dès 2015).
- Les travaux de construction de logements se succéderont à partir de 2018.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Conformément aux objectifs du PLH, le projet veillera à favoriser la typologie suivante: 20% de T2, 60% de T3/T4.

Conformément aux Plan Local d'Urbanisme en cours de finalisation (projet arrêté au conseil municipal du 18/12/2014) et à ses Orientations d'Aménagement et de Programmation, le projet reposera sur les principes d'épannelage suivants:

- front bâti à l'alignement du domaine public avec des hauteurs maximales de 25m sur une profondeur de 15m
- cœurs d'îlots d'une hauteur maximale de 15m

- prise en compte de l'environnement immédiat constitué de pavillons de la première moitié du XXème siècle

Programme global de constructions:

-Secteur Gallieni "Fond de la Noue-Manet": 300 à 350 logements dont 25% de logements aidés.

-Secteur "Gallieni Ouest": 150 logements dont 25% de logements aidés.

Le secteur de projet est déjà intégré à un réseau de circulation de centre-ville et est bien desservi en transports en commun:

- projet situé à moins de 500m d'une station de Tramway T1;
- projet desservi par les bus 177 et 137 (bd Gallieni et rue du fond de la noue)

Les espaces de stationnement seront intégrés au volume bâti des constructions, avec 1 place par logement, dans le respect du PLU et du PDUIF.

4.4.1 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

- Les remembrements et divisions de terrains feront l'objet de permis d'aménager ou de déclarations préalables.
- Chaque projet de construction fera l'objet d'un permis de construire.
- Une DUP-expropriation sera envisagée au fur et à mesure de l'avancement des négociations foncières à l'amiable (la ville a conventionné avec l'Établissement Public Foncier des Hauts-de-Seine pour le portage foncier de l'opération).

4.4.2 Précisez ici pour quelle procédure d'autorisation ce formulaire est rempli

Il s'agit d'une opération d'aménagement au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

Si l'opération d'aménagement est soumise à une étude d'impact, la ville envisagera une enquête publique conjointe à celle nécessaire dans le cadre de l'obtention d'une DUP expropriation.

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale (assiette) de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur
-Surface du secteur Ouest	14 563m ²
Nombre maximum de logements	350
-Surface du secteur Est	6 373m ²
Nombre maximum de logements	150
-Hauteurs maximales	25m / 15m en cœur d'îlot
-Longueur de la voie partagée à créer	100m
-Elargissement du boulevard Gallieni	4m d'élargissement

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s) d'implantation

La zone de projet se situe de part et d'autre du boulevard Gallieni à Villeneuve-la-Garenne:
- secteur ouest: du 153 au 183 bd Gallieni, du 4 au 30 rue du Fond de la Noue, du 35 au 49 rue Edouard Manet
-secteur Est:
du 160 au 178 bd Gallieni
+ 24, rue du 11 novembre 1918
+1parcelle au 42 quai d'Asnières

Coordonnées géographiques¹

Long. 2 ° 19 ' 56,2 E Lat. 48 ° 55 ' 56,5 N

Pour les rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32° ; 41° et 42° :

Point de départ : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Point d'arrivée : Long. ___ ° ___ ' ___ " ___ Lat. ___ ° ___ ' ___ " ___

Communes traversées :

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact ?

Oui Non

4.7.2 Si oui, à quelle date a-t-il été autorisé ?

4.8 Le projet s'inscrit-il dans un programme de travaux ?

Oui Non

Si oui, de quels projets se compose le programme ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

5.1 Occupation des sols

Quel est l'usage actuel des sols sur le lieu de votre projet ?

Il s'agit d'un quartier déjà urbanisé composé de pavillons et petits collectifs du XXème siècle. Le secteur Est comporte également quelques locaux d'activité artisanale ou petits commerces relevant d'avantage de zones d'activités ou d'un centre-ville. Un équipement public communal culturel sous-utilisé et vieillissant est également présent au 157/159 bd Gallieni. Les activités résiduelles qui y sont pratiquées seront relogées dans les autres équipements de la ville plus récents.

Existe-t-il un ou plusieurs documents d'urbanisme (ensemble des documents d'urbanisme concernés) réglementant l'occupation des sols sur le lieu/tracé de votre projet ?

Oui



Non



Si oui, intitulé et date d'approbation :
Précisez le ou les règlements applicables à la zone du projet

Plan d'occupation des Sols adopté le 8 février 2001, modifié le 20 décembre 2007: le projet est en zone UE 2001 coté numéros impairs et UD2007 coté numéros pairs.

Les constructions seront néanmoins autorisées sous le régime du futur Plan local d'urbanisme en cours d'élaboration : projet arrêté au conseil municipal du 18/12/2014-objectif d'approbation au dernier trimestre 2015 (l'ensemble du projet est en zone UB du futur règlement).

Pour les rubriques 33° à 37°, le ou les documents ont-ils fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui



Non



5.2 Enjeux environnementaux dans la zone d'implantation envisagée :

Complétez le tableau suivant, par tous moyens utiles, notamment à partir des informations disponibles sur le site internet <http://www.developpement-durable.gouv.fr/etude-impact>

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ou couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune ne possède aucune ZNIEFF sur son territoire. Toutefois, la pointe aval de L'île-Saint-Denis est en ZNIEFF de type II. Le périmètre de cette ZNIEFF est identique à celui de la zone Natura 2000.
en zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (régionale ou nationale) ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ou une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	La cartographie de la DRIEE qui partage la région en 5 classes selon la probabilité de présence d'une zone humide, 2 types de classements sont identifiés sur Villeneuve-la-Garenne : - Classe 3 : zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. Il s'agit essentiellement de la moitié Est de la commune à proximité de la Seine, dont le secteur de projet Gallieni fait partie. - Classe 5 : zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides. Il s'agit de la Seine.
dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou par un plan de prévention des risques technologiques ? si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PPRi des Hauts-de-Seine approuvé par arrêté préfectoral du 9 janvier 2004 Le projet se situe en zone B de son règlement et les constructions devront donc s'y conformer.
dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La base de données BASOL recense 7 sites qui ne concernent pas ce secteur de projet.
dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à l'alimentation humaine ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le projet se situe en zone environnant le champ captant (cf arrêté préfectoral du 20 mars 1998: 16 forages sur la commune).
dans un site inscrit ou classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
d'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La commune ne possède aucune zone Natura 2000 sur son territoire. Le parc départemental de l'Ile-St-Denis, au nord de la commune, intègre une zone Natura 2000 "Sites de Seine-Saint-Denis" désignée par arrêté du 26 avril 2006. Le territoire de Villeneuve ne fait pas partie des terrains de chasse des espèces préservées identifiées. Le projet n'aura donc pas d'incidence sur cette zone protégée.
d'un monument historique ou d'un site classé au patrimoine mondial de l'UNESCO ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Domaines de l'environnement :		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? <i>Appréciez sommairement l'impact potentiel</i>
Ressources	engendre-t-il des prélèvements d'eau ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	est-il susceptible d'avoir des incidences sur les zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Risques et nuisances	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Risque d'inondation : le projet devra se conformer à la réglementation de la zone B du PPRI des Hauts-de-Seine. La cote de casier à respecter est de 29.55m NGF. Les terrains se situent à une cote altimétrique allant de 27.70m NGF à 28.50m NGF.
	Engendre-t-il des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Commodités de voisinage	Est-il source de bruit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sauf en phase chantier, comme tous travaux et dans le cadre de la réglementation.
	Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des odeurs ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Sauf en phase chantier, comme tous travaux et dans le cadre de la réglementation.
	Est-il concerné par des vibrations ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Engendre-t-il des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Pollutions	Engendre-t-il des rejets polluants dans l'air ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des rejets hydrauliques ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il la production d'effluents ou de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme / aménagements) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Passage d'une zone d'habitat pavillonnaire et petits collectifs peu denses à un quartier d'habitat collectif.</p> <p>Le secteur de projet est déjà intégré à un réseau de circulation de centre-ville et est bien desservi en transports en commun:</p> <ul style="list-style-type: none"> - projet situé à moins de 500m d'une station de Tramway T1; - projet desservi par les bus 177 et 137 (bd Gallieni et rue du fond de la noue) <p>Le projet est pris en compte par la ville dans le cadre de sa politique globale d'aménagement urbain: PLU, PLH, programmation d'équipements publics...</p>

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets connus ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

- Autres projets urbains importants en cours sur la ville: projet ANRU des Quartiers Sud en voie d'achèvement, projet Bongarde livré à 70% (centre commercial Quartz).
 - Opérations d'initiative publique à lancer à moyen terme ou long terme: rénovation du centre-ville, opération de 450 logements à réaliser en plusieurs tranches à l'Ouest de la ZAC de la Bongarde (au Sud de la ville). Ces opérations feront l'objet d'une demande d'examen au cas par cas ou d'études d'impact.
 - Opérations d'aménagement d'initiative privée à moyen terme: construction de locaux d'activités dans le parc d'activités des Chanteraines, au nord-ouest de la commune (sur sites d'installations EDF et GDF des années 1970 en cessation d'activité). Cette opération fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.
- Cependant, il s'agit là aussi d'opérations en tissu déjà urbanisé et dense, qui n'auront pas de nouvel impact sur l'environnement et réduiront les risques déjà existants: requalification de tissus anciens, rénovation de réseaux vétustes des années 1960 à 1980, prise en compte des réglementations en faveur du développement durable et de la protection des milieux naturels.

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une étude d'impact ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Au regard des éléments présentés ici, nous pouvons estimer que le projet à mener sur le secteur Gallieni ne nécessite pas d'étude d'impact préalable. Il aura de multiples effets positifs sur la ville, répond aux besoins de la population en matière de logements et améliorera le cadre de vie d'un quartier déjà constitué :

- Il s'agit d'un projet de densification urbaine dans un quartier déjà essentiellement résidentiel, à moins de 500 m du centre-ville. Il est situé à proximité immédiate de nombreux équipements publics scolaires, culturels et sportifs, dans un secteur bien desservi en transports en commun. Il bénéficie aussi d'un réseau de circulation déjà bien développé, qui sera conforté par l'élargissement du boulevard Gallieni et la création d'une voie partagée au travers de l'îlot "Gallieni Manet-Fond de la Noue".
=> Les terrains sont donc compatibles avec l'usage qui leur sera donné dans la nouvelle opération.
- Le projet s'intègre par ailleurs dans une politique globale de rénovation de quartiers anciens en voie de dégradation, par la construction d'une offre neuve de logements adaptés aux besoins identifiés dans le cadre du PLH et de la TOL. Il contribuera à une meilleure mixité sociale et permettra de résorber des problématiques de précarité énergétique et de mal-logement qui commencent à se multiplier du fait notamment du vieillissement des bâtiments.
- Il sera développé en concertation avec la population et les usagers, conformément à la délibération prise par le conseil municipal le 18/12/2014.
- Le projet sera conforme au PPRI des Hauts-de-Seine et aux réglementations en vigueur, notamment en matière de préservation de la ressource en eau potable. A l'initiative du projet, la ville veillera tout particulièrement à ce que les constructions s'intègrent dans une démarche de développement durable et dans une opération d'ensemble.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	L'annexe n°1 intitulée « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publiée ;	<input type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux rubriques 5° a), 6° b) et d), 8°, 10°, 18°, 28° a) et b), 32°, 41° et 42° : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veuillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet
<ul style="list-style-type: none"> - Extrait du plan cadastral au 1/1000. - Règlement du Plan d'Occupation des Sols (zones UE2001 et UD2007+ plan de zonage). - Extraits du projet de Plan Local d'Urbanisme: rapport de présentation, règlement de la zone UB, Orientation d'aménagement et de Programmation sur le secteur Gallieni. - Délibération du conseil municipal du 18/12/2014 et plan annexe : instauration d'un périmètre d'études et lancement de la concertation sur le secteur Gallieni.

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus

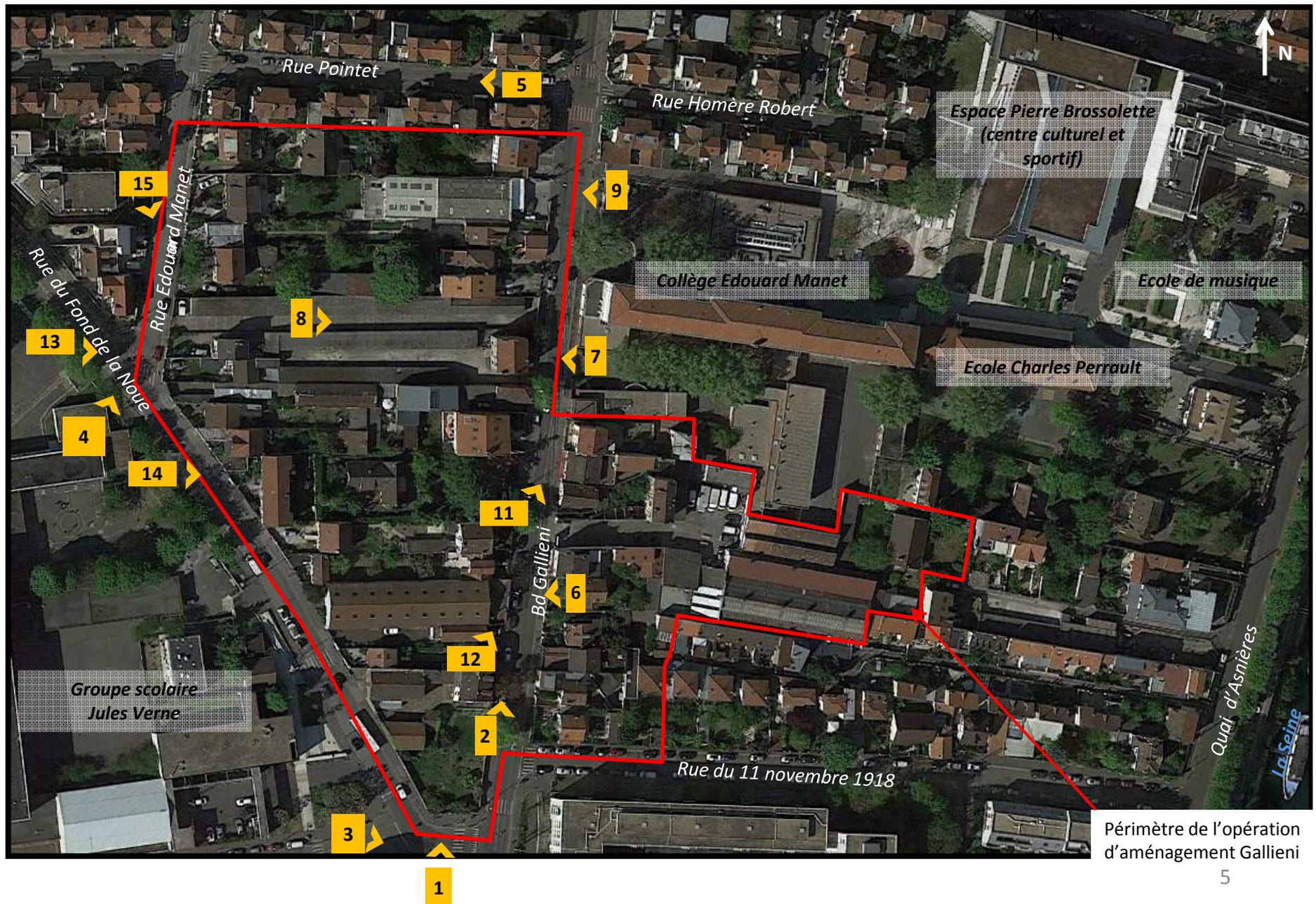
Fait à Villeneuve-la-Garenne le 05/03/2015

Signature



Pour le Maire
Président Mairie adjoint
Alain BORTOLANCOLI

Dossier photographique : repérage des prises de vue :



Photographies du site : environnement lointain (février 2015) :



Photographies du site : environnement proche : vues du boulevard Gallieni : coté numéros impairs (février 2015)



Photographies du site : environnement proche : vues du boulevard Gallieni : coté numéros pairs (février 2015) :



Photographies du site : environnement proche : rue Edouard Manet et rue du Fond de la Noue (février 2015) :

Angle rue du Fond de la Noue-
rue Edouard Manet:

13



14



15



Plan de situation dans la commune :

