

COMMUNE DU PLESSIS-ROBINSON



SYNTHESE DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

de l'étude d'impact du dossier de permis de construire PC 09206021 1375, valant division et démolition pour le projet de construction de 282 logements, dont 30 logements sociaux au 18 avenue Edouard Herriot au Plessis-Robinson

2 novembre 2022

RAPPEL DU PROJET :

La présente procédure de participation du public par voie électronique concerne le projet déposé par la SNC ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT pour la construction d'un ensemble immobilier de 282 logements sur un terrain sis 18 avenue Edouard Herriot et avenue Paul Langevin au Plessis-Robinson.

Le terrain d'assiette du permis de construire est cadastré section T, parcelles numéros 4, 44, 50, 52 et 152 et a une superficie de 50 574 m².

Ce terrain est aujourd'hui occupé par des bâtiments de bureaux. Le bâtiment Kepler situé sur la parcelle T 44 sera entièrement démoli.

Le projet comprend :

- Un ensemble résidentiel de 282 logements, dont 30 logements sociaux pour une surface de plancher de 19 967,50 m²,
- 409 places de stationnement,
- La division du projet en 3 lots.

Pour la réalisation de ce projet, la SNC ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT a déposé le permis de construire n° PC 09206021 1375, valant division et démolition auprès de la Mairie du Plessis-Robinson.

Ce projet entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°)a du tableau annexé à cet article). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de région n° DRIEAT-SCDD-2022-005 du 14 janvier 2022.

L'autorité environnementale a soumis le projet à étude d'impact.

L'étude d'impact et le dossier de permis de construire ont été adressés à la MRAE qui a émis avis avec prescriptions en date du 29 juin 2022.

LA SNC ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT a pris acte de cet avis et a déposé son mémoire en réponse le 2 août 2022.

DESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC ET INSERTION DANS LA PROCEDURE D'AUTORISATION DU PROJET.

L'article L.123-2 du Code de l'Environnement dispense d'enquête publique au profit d'une procédure de participation du public par voie électronique, les projets faisant l'objet d'une étude d'impact à l'issue d'un examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.

La procédure de participation du public par voie électronique est réalisée en vertu de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement (reproduit en annexe de la présente note de présentation).

Cette procédure s'inscrit dans le cadre de la procédure d'instruction du permis de construire déposé pour la réalisation du projet.

Au titre de cette procédure, il a été mis à disposition du public le dossier composé de l'étude d'impact réalisée par la SNC ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT, l'avis de l'Autorité Environnementale relatif au projet de construction en date du 29 juin 2022, le mémoire en réponse du pétitionnaire, le dossier de demande de permis de construire complet accompagné de ses pièces annexes, ainsi que les avis obligatoires reçus dans le cadre de l'instruction du permis de construire.

La participation du public a pour objet d'assurer l'information du public sur le projet et sur la décision qui sera prise au terme de la procédure.

Contrairement à l'enquête publique, il n'est pas sollicité de commissaire enquêteur lors de cette procédure. L'ouverture et l'organisation de la participation du public sont assurées par l'autorité décisionnaire compétente pour autoriser le projet, à savoir le maire du Plessis-Robinson.

En application de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, la procédure de participation a fait l'objet de mesures de publicité quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public.

L'avis de mise à disposition a été mis en ligne sur le site Internet de la commune, affiché en mairie, sur les panneaux administratifs de Ville, un panneau au 18 avenue Edouard Herriot et un panneau à l'angle de l'avenue Paul Langevin.

Il a également fait l'objet d'une publication dans deux journaux départementaux.

La mise à disposition du dossier s'est déroulée du lundi 29 août 2022 8h30 au mercredi 28 septembre 2022 17h00 inclus.

L'ensemble du dossier était consultable selon les modalités suivantes :

- au service de l'Urbanisme - 3 place de la Mairie 92350 LE PLESSIS-ROBINSON (Centre Administratif Municipal) du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h00 à 17h00,
- sur le site internet <http://mad-plessis-robinson.enquetepublique.net> ;
- via un lien internet depuis le site internet de la ville du Plessis-Robinson (www.plessis-robinson.com - rubrique Service Urbanisme) ;
- depuis un poste informatique situé au service de l'Urbanisme du Plessis-Robinson.

Le public a pu faire ses observations :

- sur un registre à feuillets non mobiles, au service de l'Urbanisme du Plessis-Robinson aux heures d'ouverture mentionnées ci-dessus ;
- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://mad-plessis-robinson.enquetepublique.net> ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : mad-plessis-robinson@enquetepublique.net ;
- par voie postale à l'adresse suivante : Centre Administratif Municipal – Service de l'Urbanisme – MAD ADMIN VINCI - 3 place de la Mairie – 92350 LE PLESSIS-ROBINSON

Toutes les observations devaient être reçues au plus tard le 28 septembre 2022 à 17 h.

A l'issue du délai de mise à disposition, l'autorité compétente doit faire une synthèse des observations et propositions du public.

Une fois la synthèse établie, le Maire du Plessis-Robinson, autorité compétente, peut délivrer le permis de construire autorisant le projet de la SNC ADIM PARIS ILE-DE-FRANCE HABITAT.

Au plus tard au jour de la délivrance du permis de construire et pendant une durée minimale de trois mois, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision, seront mis en ligne sur le site internet de la commune et sur le site internet <http://mad-plessis-robinson.enquetepublique.net>.

SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

A l'issue de la période ouverte à la participation du public **53 contributions** par voie électronique avec des observations ont été déposées

L'ensemble des observations est joint en annexe de la présente synthèse.

Les éléments ci-dessous ne visent pas à apporter une réponse individualisée à chacune de ces contributions, mais à apporter une réponse ou des compléments en fonction des sujets ou thèmes abordés dans ces différentes contributions.

Parmi les thèmes ou enjeux les plus cités, ont été abordées les thématiques suivantes :

1/ La hauteur de l'immeuble E du projet

2/ La densité du projet et la gestion des commodités (équipements scolaires, commerces et services)

3/ La circulation

4/ La prise en compte des projets environnants

5/ Le bilan écologique (arbres, artificialisation des sols)

1/ La hauteur de l'immeuble E du projet

La quasi-totalité des auteurs des 53 observations a principalement et en tout premier lieu mentionnée une incompréhension sur la hauteur prévue sur le bâtiment E, dont la hauteur s'élevait à 53 mètres (R+14). Cette hauteur est, il est vrai, inhabituelle pour la commune du Plessis-Robinson qui s'attache à construire une ville à taille humaine.

Toutefois, sur ce quartier, situé en entrée de ville et relativement isolé des habitations existantes, la tour se situant par exemple à 75 mètres de la résidence du Bois Brulé, séparé par la RD 2, il s'agissait de démontrer qu'un bâtiment haut pouvait être traité de façon très classique. De plus il s'agissait aussi de marquer, comme un clin d'œil, l'entrée dans la ville sans créer de nuisance sur des constructions existantes.

Toutefois, face aux critiques lues dans le registre électronique, une réunion publique avec les riverains les plus concernés (bois brulé, avenue Edouard Herriot, rue du Hameau) a été organisée le 21 septembre pour en discuter.

Les visuels projetés et les explications n'ont pas pu rassurer les Robinsonnais tout particulièrement ceux habitant à proximité de ce projet, très attachés à la l'urbanisme et à l'architecture développés depuis plus de 30 ans, malgré le traitement architectural de cette tour. Pourtant cette tour aurait pu bénéficier de l'application de l'article 10.5 du PLU qui prévoit que des signaux architecturaux peuvent être autorisés pour marquer ponctuellement certains lieux et ainsi dépasser la hauteur maximale prévue à l'article 10.2, répondant ainsi pleinement aux dispositions réglementaires applicables dans cette zone pour l'instruction du permis de construire.

2/ La densité du projet et la gestion des commodités (équipements scolaires, commerces et services)

Il est régulièrement mis en avant une densité que certains qualifient d'excessive, or, ce n'est pas la densité qui est source de mal vivre mais la mauvaise organisation urbaine. Il existe des quartiers très peu denses, où les rues, l'espace public, les espaces verts mal implantés sont source de mal vivre.

La ville du Plessis-Robinson a toujours recherché une densité raisonnée c'est-à-dire une urbanisation réfléchie, équilibrée dont l'organisation permet d'envisager et de rendre qualitative une densité sensiblement plus importante qu'autrefois.

Toutes les opérations menées depuis 1989 ont ainsi créé des espaces verts bénéficiant à tous les Robinsonnais : le jardin de la mairie dans le Cœur de Ville, le Jardin de Robinson dans la 1^{ère} phase de la Cité-Jardins, la rivière et ses promenades dans la nouvelle Cité-Jardins, et demain les espaces verts de NOVEOS, zone aujourd'hui bétonnée quasiment à 100 %, ceux du Quartier des Architectes qui remplaceront les voitures sur les parkings aériens.

En outre, il est évident que les documents supérieurs élaborés par l'Etat, et la Région notamment, poussent les villes à produire du logement notamment en Ile-de-France car il est absolument nécessaire de construire pour permettre aux personnes de résider non loin de leur lieu de travail et en particulier près des transports en commun pour limiter l'utilisation de la voiture.

La commune du Plessis-Robinson ne fuit pas ses responsabilités comme d'autres villes qui font le choix de ne plus construire pour ne pas froisser sa population. Ce n'est pas le parti pris de la commune, pour autant le choix de l'urbanisme, de l'organisation des espaces libres et de l'architecture ne fléchira pas face aux exigences d'un modernisme à tout crin, source de mal vivre.

Notons toutefois que la variation d'une population dans une ville répond à des calculs bien plus complexes qu'une simple multiplication « nombre de logement par nombre de personnes moyen par logement », véhiculée par certains pour affoler les habitants, et l'explication la plus marquante tient en un phénomène sociologique : le desserrement des ménages.

En effet, sous l'effet du vieillissement de la population, de la baisse du nombre moyen d'enfants par foyer, de la multiplication de familles monoparentales et de la décohabitation plus précoce des jeunes adultes, le nombre de personnes par ménage diminue. Il est ainsi passé au plan national de 3,08 en 1968 à 2,19 en 2019. La taille des ménages diminuant, il faut de plus en plus de résidences principales pour loger la même population. Ainsi il est faux de penser que toute opération de construction va apporter une population nouvelle brute.

Pour autant, si la ville ne renonce donc pas à construire du logement, elle n'ignore pas les besoins en équipements publics nécessaires pour accueillir une population nouvelle, car il n'est pas non plus question de nier l'arrivée d'une population nouvelle.

C'est ainsi que la commune a rénové de très nombreux groupes scolaires, en les agrandissant, et le dernier groupe scolaire en cours de rénovation est celui de François Peatrik.

L'école élémentaire Anatole France et l'école maternelle de la Ferme ont été rénovées lors de la réalisation de la ZAC Cœur de Ville, et le groupe scolaire Louis Hachette a été reconstruit dans le cadre de la ZAC Cité-Jardins. Enfin plus récemment, le groupe scolaire Joliot Curie a également été agrandi.

Ces agrandissements conjugués aux phénomènes démographiques expliqués plus haut, et au souhait d'une scolarisation dans le privé que font certaines familles, aboutissent à une capacité résiduelle dans les écoles à cette rentrée de 533 enfants en maternelle, auxquels peuvent s'ajouter 90 élèves lors de la fin du chantier de François Peatrik et de 698 en élémentaire, et même 887 toujours grâce à la restructuration de François Peatrik.

Enfin sur le quartier NOVEOS la ville a prévu de construire un nouveau groupe scolaire, le cas échéant, de la même taille que François Peatrik, qui permettra en faisant fluctuer les cartes scolaires d'accueillir tous les enfants en âge d'être scolarisés et notamment tous ceux de ce quartier.

La ville a également permis l'installation de l'école privée Montessori, permettant à certaines familles de faire le choix d'une éducation différente.

En ce qui concerne les collèges, la ville en lien avec le département a également prévu la reconstruction du Collège Claude Nicolas Ledoux, passant d'une capacité de 400 élèves à 600. Il sera également construit un gymnase qui bénéficiera, en dehors du temps scolaire, aux associations sportives de la commune.

Enfin la ville travaille toujours avec la région Ile-de-France pour permettre le déménagement du lycée Montesquieu au cœur du quartier NOVEOS pour lui permettre d'avoir des locaux plus spacieux et donc d'accueillir plus d'élèves.

En matière de politique de petite enfance, si aucune ville ne peut se vanter de pouvoir satisfaire 100% des demandes, la ville du Plessis-Robinson développe ses structures. Ainsi, la crèche des Petits Mousles reconstruit en rez-de-chaussée d'un programme de logements compte aujourd'hui 120 berceaux au lieu des 60 préalablement, et même si la crèche des Loups de Mer a été effectivement fermée, c'est malgré tout 30 berceaux supplémentaires qui ont été créés.

La ville réfléchit également à réaménager en plein cœur de ville et à proximité du projet, un pôle lié à l'enfance (crèche et centre de loisirs) dans les bâtiments désaffectés par le conseil départemental des Hauts-de-Seine.

Enfin, la ville a entendu les demandes des habitants de pouvoir bénéficier d'installation de commerces de proximité dans ce secteur de la commune. Un pôle commerçant est bien prévu dans le cœur de NOVEOS, l'implantation de commerces est assez complexe et répond à des besoins particuliers pour pouvoir fonctionner. Le mitage de petits commerces partout dans une commune ne fonctionnera pas, il est nécessaire de développer des pôles commerçants, et de veiller à une certaine concentration des commerces.

C'est pourquoi la commune a souhaité que l'animation des pieds d'immeuble dans ce secteur de l'OAP NOVEOS, ainsi que dans le bas plessis soit étudiée avec beaucoup d'attention afin de faire un état de la situation sur la commune, de relever les éventuelles carences et les potentialités de développement et d'animation des rez-de-chaussée. Des propositions en tenant compte seront faites à la population en temps voulu et des décisions seront prises en fonction de ces préconisations.

3/ La circulation automobile engendrée par le programme résidentiel

Il faut rappeler, comme indiqué dans l'étude de circulation jointe à l'étude d'impact, que le secteur autour du site et plus généralement autour de NOVEOS est à ce jour fortement impacté par les travaux d'aménagement du Tramway T10 qui entraîne d'importantes difficultés de circulation aux heures de pointe liées aux fermetures de voirie mais également aux restrictions des voies de circulation sur plusieurs carrefours structurants.

Toutefois, à terme, la mise en service du T10 et le retour à une circulation fluide sur l'avenue Paul Langevin viendront compléter l'offre en transports existante, tramway T6 notamment et, améliorer la

circulation automobile traditionnelle et permettront de limiter ainsi les flux supplémentaires et stabiliseront voire réduiront les impacts sur la circulation vécus depuis des années.

Même si le projet d'ADIM entrainera des flux supplémentaires sur les principaux axes, ceux-ci seront assez raisonnables, interviendront à des heures différentes, prendront en compte les effets du télétravail, les mobilités douces, et se disperseront entre les différentes voies (RD2, RD60, RD 906, et l'avenue Galilée)

En effet, le programme se situe à 100 mètres de la future station « Edouard Herriot » du tramway T10 et à environ 500 mètres des stations « Hôpital Bécclère » et « Mail de la Plaine » du Tramway T6.

C'est pourquoi, il est raisonnable de penser, qu'ajouté aux changements de mode de travail, et de vie en général, les transports en commun et les circulations douces seront, à n'en pas douter, privilégiés par une partie importante des futurs habitants de la zone. Les acheteurs feront également un choix de proximité des transports en commun pour habiter ce quartier.

4/ La prise en compte des projets environnants

Il a été soulevé le manque de prise en compte d'un projet plus global arguant que ce projet s'implante sur une unité foncière incluse dans le périmètre d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP Novéos), qui prévoit, au Nord, la réalisation d'un secteur de mixité fonctionnelle à dominante de logements dans le secteur du Parc Technologique

Pour autant cet argument tiré de l'avis de la MRAe a été réfuté dans la réponse adressée à la MRAe et mise à disposition du public.

L'exhaustivité des éléments de réponse ayant été joint à la PPVE, « *il sera relevé que le permis de construire ne s'inscrit dans aucune opération d'aménagement, au sens du Code de l'urbanisme, pas plus qu'il n'entretient de liens suffisants avec les projets connexes qui caractériseraient l'existence d'un projet unique.*

En effet, La notion d'opération d'aménagement suppose donc plusieurs caractéristiques essentielles et cumulatives :

- 1. Une intervention foncière de la part de la personne publique ;*
- 2. La réalisation d'équipements publics correspondant aux besoins engendrés par le programme de constructions, outre des actes et travaux de démolitions, de constructions et d'aménagements propres à des projets privés ;*
- 3. Une implication effective de la personne publique aux différents stades de l'opération, au moyen d'une programmation d'ensemble et la mise en œuvre :*
 - ♣ d'un pouvoir de définition du programme des constructions et des équipements ;*
 - ♣ d'un pouvoir de direction qui excède le simple contrôle du respect de la norme urbanistique;*
- 4. L'opération devant porter sur une échelle suffisante en termes de superficie de terrain d'assiette et de surfaces construites ou requalifiées. »*

Il existe souvent une confusion sur la notion des OAP, or « *en adoptant des OAP applicables à un secteur délimité dans le PLU, l'autorité compétente ne crée pas ipso facto une opération d'aménagement, précisément parce que ces OAP tendent à orienter les programmes privés de construction et d'aménagement, sans que la personne publique ait à recourir à l'implication qui caractérise l'opération d'aménagement.* »

« L'opération du Parc Technologique ne constitue pas une opération publique d'aménagement, au sens de l'article L.300-1 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'une condition essentielle fait défaut : celle tenant à la programmation et à la réalisation d'équipements publics. [...]. De plus aucune division foncière n'est opérée. Il s'agit donc d'une opération privée de construction, sans division foncière, relevant d'un permis de construire unique.

Deux projets de construction ne peuvent donc pas être considérés comme relevant d'un même projet au seul motif qu'ils s'inscrivent dans un projet d'urbanisation délimité dans le PLU (OAP notamment). La circonstance que le PLU comporte une OAP sur un secteur, dans le périmètre duquel les permis de construire ou d'aménager s'inscrivent, n'est pas un indice de projet global ou unique ».

Par ailleurs, « *Plusieurs opérations distinctes forment un projet unique ou global, au sens du Code de l'environnement, si elles présentent :*

Des similitudes et procèdent d'une programmation préalable ; Des liens fonctionnels et/ou juridiques ; Une proximité géographique et temporelle susceptible d'engendrer des interactions ou des incidences entre elles.

Le permis de construire ne s'inscrit ni dans une opération d'aménagement, pas plus qu'il ne constitue un élément d'un projet unique, nonobstant l'intégration du terrain d'assiette dans l'OAP Novéos. »

Ainsi, ne s'agissant ni d'une opération d'aménagement ni d'un projet unique ou global, le périmètre choisi pour l'évaluation environnementale est juste et suffisant et conforme au respect du droit de propriété de chacun, principe à valeur constitutionnelle.

Les projets connus ont tous été pris en compte, les scénarii étudiés en ont tenu compte.

5/ Le bilan écologique (arbres, artificialisation des sols)

Le site de projet est aujourd'hui caractérisé par une artificialisation des sols très importante, associée au bâti et aux des espaces minéralisés en enrobé pour les besoins de stationnement et de circulation.

La parcelle est presque totalement imperméabilisée. Les espaces verts se limitent à quelques bandes arborées en limites parcellaires et à quelques arbres pour paysager les stationnements.

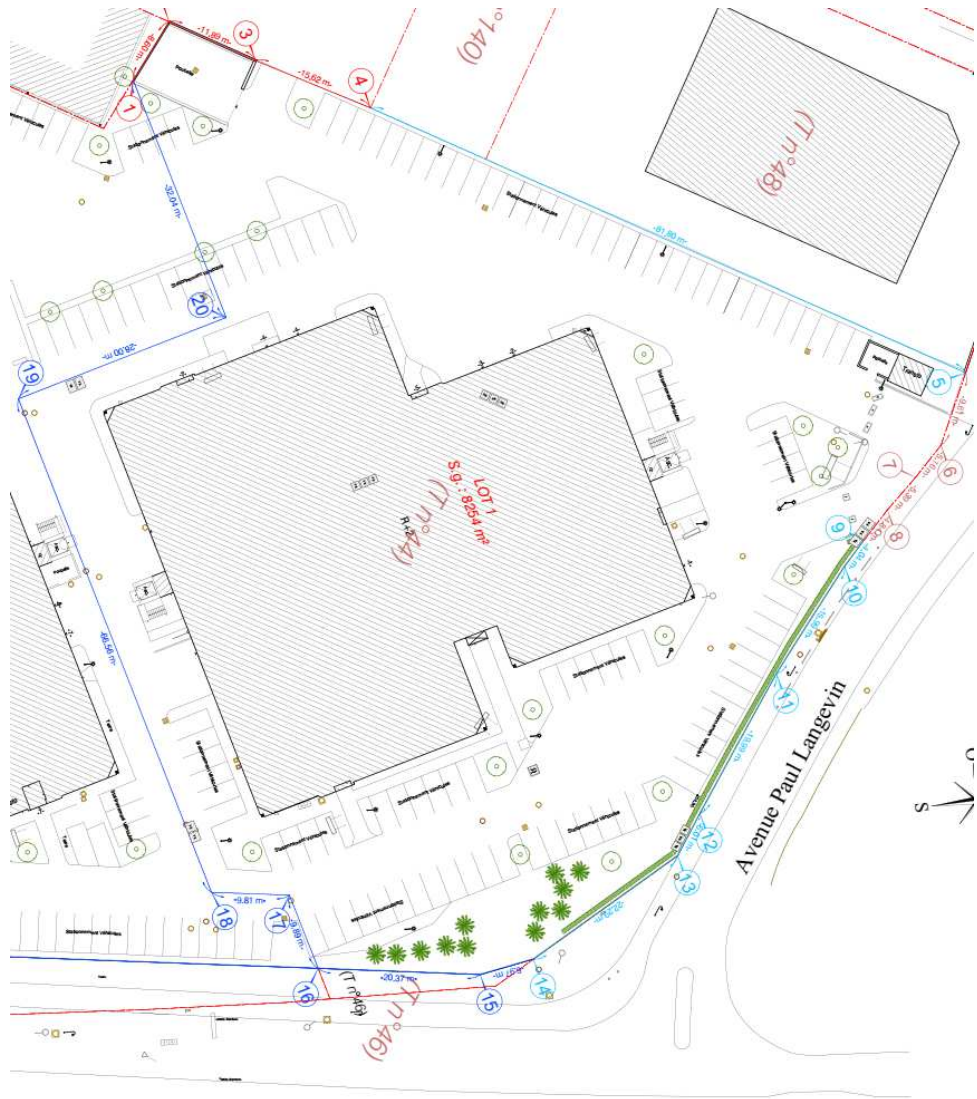
Le projet ADIM se développe dans la parcelle sans construction en limites séparatives. Ainsi les nouvelles dispositions offrent essentiellement des espaces verts plantés en abord des parcelles voisines et au centre de l'îlot. Les pieds d'immeuble seront constitués de jardins privatifs plantés et fleuris le long des façades. Un jardin en pleine terre commun se situe au centre des bâtiments créant ainsi une végétalisation et la plantation d'arbres.

Des jardinets sont installés sur la dalle du parking souterrain. La partie centrale de l'îlot est en pleine terre et servira de placette publique.

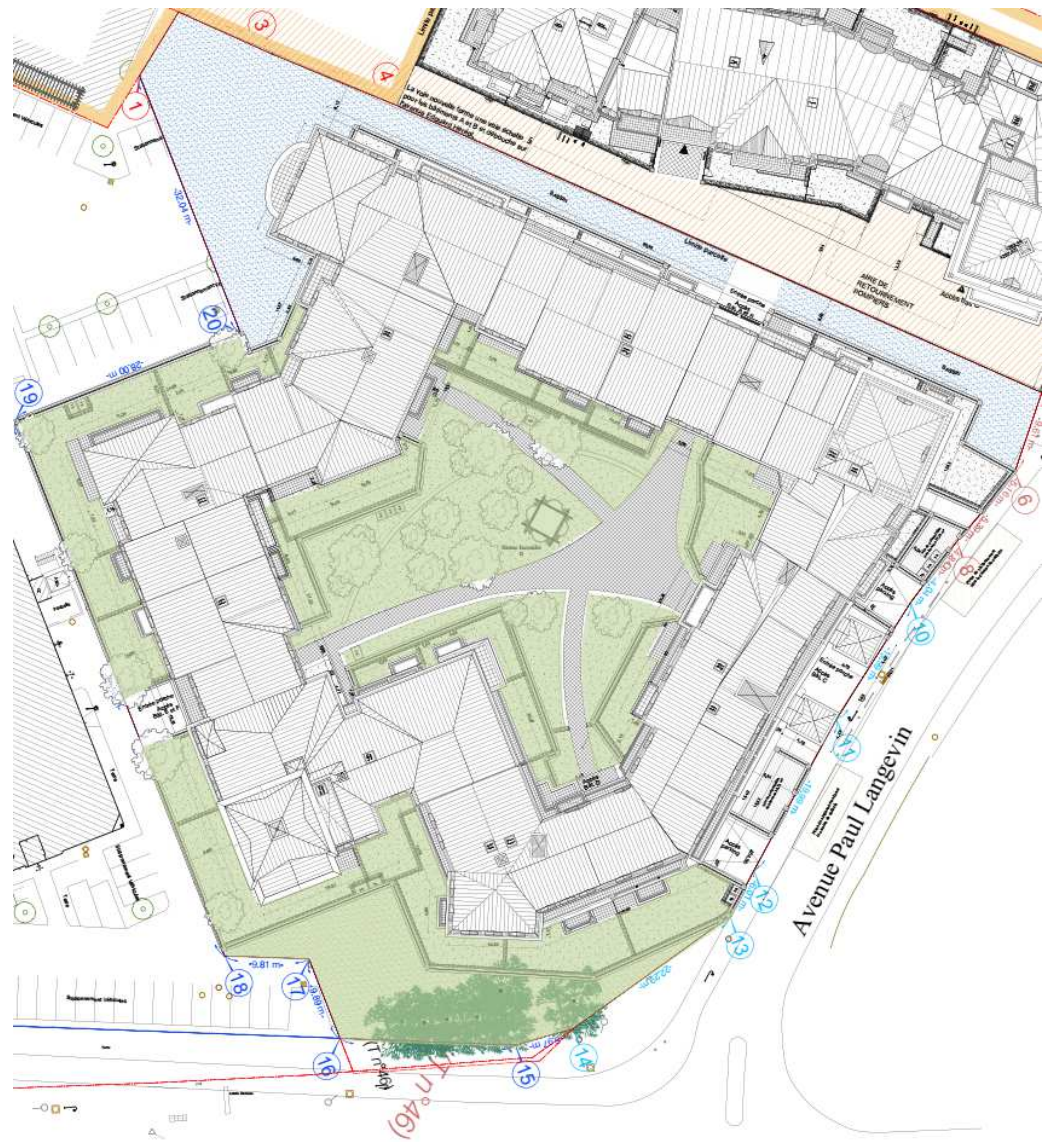
Des plantations d'arbres seront prévues dans la partie en pleine terre, certains arbres existants seront conservés.

Les plans et photos des existants et le plan du projet illustrent parfaitement l'amélioration des espaces verts et la désimperméabilisation des sols grâce à ce projet. Etant entendu que grâce à l'implantation des parkings dans le volume des constructions, les espaces verts sont des espaces de pleine terre, à quelques petits débords près. Ce projet permet au nord-ouest de la ville de contribuer ainsi fortement à limiter les îlots de chaleur, grâce au végétal et à la place de l'eau





Avenue Paul Langevin



Bilan de la mise à disposition du public

Les observations ont porté essentiellement sur les thématiques suivantes auxquels des réponses ont été apportées au travers de la présente note qui sont pour rappel :

- 1/ La hauteur de l'immeuble E du projet
- 2/ La densité du projet et la gestion des commodités (équipements scolaires, commerces et services)
- 3/ La circulation
- 4/ La prise en compte des projets environnants
- 5/ Le bilan écologique (arbres, artificialisation des sols)

Ces observations ont conduit la ville à demander au maître d'ouvrage **la modification du projet en ce qui concerne la hauteur de l'immeuble E**, dite « tour », pour répondre aux remarques et satisfaire dans le cadre de la concertation à leur demande autant qu'il était possible. Le projet ainsi modifié devra respecter la hauteur maximum du PLU sans possibilité dorénavant de bénéficier de l'application de l'article « *UH-10.5* » du Plan Local d'Urbanisme répondant ainsi à la principale, critique voire à l'unique du projet.

Par ailleurs, et comme souhaité par l'Etat, dans son avis sur la modification n°2 du PLU, et compte tenu de la proximité immédiate du projet avec 2 lignes de transports en commun structurants, et afin d'encourager leur utilisation, le pétitionnaire afin d'encourager l'utilisation des mobilités douces étudiera la possibilité de se rapprocher des dérogations en matière de stationnement le long des lignes de transports en commun.

Au regard des pièces du dossier et du bilan de la mise à disposition du public, **l'autorité compétente considère que le permis de construire visé doit être modifié.**

En conséquence, de nouveaux plans seront déposés, et envoyés à nouveau aux services extérieurs concernés pour consultation.