

COMMUNE DU PLESSIS-ROBINSON



SYNTHESE DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

**de l'étude d'impact du dossier de permis de construire PC 09206022 0041,
valant division et démolition pour le projet de construction de 651 logements
au 13 avenue Paul Langevin au Plessis-Robinson**

5 décembre 2023

RAPPEL DU PROJET :

La présente procédure de participation du public par voie électronique concerne le projet déposé par la SNC IP1R pour la construction d'un ensemble immobilier de 651 logements sur un terrain sis 13 avenue Paul Langevin au Plessis-Robinson.

Le terrain d'assiette du permis de construire est cadastré section V, parcelles n^{os} 363, 365, 366, 369 et section X parcelles n^o 28, 69, 124, 126, et a une superficie de 22 051 m².

Ce terrain est aujourd'hui occupé par des bâtiments de bureaux et d'entrepôt qui seront entièrement démolis.

Le projet comprend :

- La démolition des locaux existants,
- Un ensemble résidentiel de 651 logements, dont 63 logements en démembrement social ULS, pour une surface de plancher totale de 47 516 m²,
- 727 places de stationnement,
- La division du terrain avant l'achèvement des constructions.

Pour la réalisation de ce projet, la SNC IP1R a déposé le permis de construire n^o PC 09206022 0041, valant démolition et division 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^o)a du tableau annexé à cet article). Il a été soumis à évaluation environnementale par décision du préfet de région n^o DRIEAT-SCDD-2022-024 du 22 janvier 2022.

Le dossier a donc été complété d'une étude d'impact.

L'étude d'impact et le dossier de permis de construire ont été adressés à la MRAE qui a émis avis délibéré avec prescriptions N^o APJIF-2023-025 en date du 17 mai 2023. La SNC IP1R a pris acte de cet avis et a déposé son mémoire en réponse le 1^{er} août 2023.

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 un dossier composé de l'étude d'impact réalisée par la SNC IP1R, de l'avis de l'Autorité Environnementale relatif au projet de construction en date du 17 mai 2023, du mémoire en réponse du pétitionnaire, du 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 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, sur un panneau au 13 avenue Paul Langevin et un second panneau au 1 avenue Descartes.

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

La mise à disposition du dossier s'est effectuée du 31 août 2023 8h30 au 2 octobre 2023 17h00 inclus.

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

- sur le site internet <https://www.registre-numerique.fr/mad-plessis-robinson>;
- via un lien internet depuis le site internet de la ville du Plessis-Robinson (<https://www.plessis-robinson.com> - rubrique Service Urbanisme) ;
- depuis un poste informatique situé au service de l'Urbanisme du Plessis-Robinson, 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.

Le public pouvait faire ses observations :

- sur le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <https://www.registre-numerique.fr/mad-plessis-robinson> ;
- par voie électronique à l'adresse suivante : mad-plessis-robinson@mail.registre-numerique.fr.

Toutes les observations devaient être reçues au plus tard le 2 octobre 2023 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.

Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, le délai pour établir la synthèse ne peut être inférieur à 4 jours à compter de la date de clôture de participation du public.

Une fois la synthèse établie, le Maire du Plessis-Robinson, autorité compétente, pourra délivrer le permis de construire autorisant le projet de la SNC IP1R.

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 <https://www.registre-numerique.fr/mad-plessis-robinson>.

SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

A l'issue de la période ouverte à la participation du public **2 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/ L'implantation des bâtiments 1 et 6

2/ Les plantations

3/ Le non-respect de la vocation de la zone

4/ Pollution sonore et de l'air

1/ L'implantation des bâtiments 1 et 6

Il est reproché au projet « d'utiliser » la voie piétonne, qui sera rétrocédée à la Commune, pour appliquer l'article UF6 du Plan Local d'Urbanisme au lieu de l'article UF7.

Le projet a effectivement tenu compte des voies et espaces communs à rétrocéder à la Ville pour l'application des dispositions relatives à l'implantation des constructions.

Cette qualification est conforme au champ d'application défini à l'article UF 6 du PLU lequel trouve à s'appliquer :

- « Aux emprises publiques ou privées existantes ou créer
- Aux voies publiques ou privées existantes ou à créer »

Le projet a donc retenu une implantation des bâtiments (1 et 6) en limite de l'emprise de la voie à créer qui sera une voie douce ouverte à la circulation des piétons et des vélos permettant notamment de relier l'avenue Descartes à l'avenue Paul Langevin via le prolongement de l'avenue Denis Papin.

2/ Les plantations

Le projet aurait été conçu en méconnaissance des dispositions en matière de plantation à conserver.

Or, le projet prévoit la compensation des arbres existants supprimés par la plantation d'arbres à grand développement, des arbres à moyen développement ainsi que de multiples massifs arbustifs qui seront deux fois plus nombreux qu'à l'existant (49 arbres sont abattus contre 98 à planter).

Pour être plus scrupuleux, il a été demandé des précisions au pétitionnaire quant à la qualité des futures plantations.

Voici les éléments fournis :

*« Le projet prévoit des *Platanus digitata* aux entrées des chemins, qui sont des arbres à grands développements et s'adaptent très bien au réchauffement climatique, ils se verront de très loin et marqueront visuellement le site.*

*Pour les arbres de moyen développement des rues jardins, nous sélectionneront des essences en prenant en compte la situation des bâtiments : ils se développeront facilement à l'ombre, n'excéderont pas une certaine largeur, pour ne pas gêner les habitations et seront très adaptés à un contexte urbain ou il peut faire très chaud en été. A titre d'exemple : *Aralia elata*, *Parotia persicaria* 'Persian Spire', *Heptacodium miconoides* ...*

Nous privilégions la mise en place de beaux arbres bien placés, qui s'adapteront à l'échelle urbaine du projet, et qui résisteront aux nouvelles contraintes climatiques, plutôt que de maintenir les arbres existants coté PAPSO VII ayant une utilité de dissimulation.

Ci-après des mises en situation commerciales autour du bassin d'ornement :



Figure 1 Visuel d'une terrasse avec en arrière plan les arbres à fort développement



Par ailleurs, la création d'une circulation douce et l'augmentation du nombre d'arbres existants sur la parcelle viennent répondre aux objectifs fixés par le Plan Local d'Urbanisme pour promouvoir et valoriser la trame verte et bleue.

Ce thème est très largement abordé dans l'étude d'impact et le mémoire en réponse à la MRAE.

3/ Le non-respect de la vocation de la zone

Il est important de souligner que les objectifs de mixité s'apprécient à l'échelle de l'OAP et non pas à l'échelle d'une seule opération.

Par ailleurs, la dominante « économique » du secteur a vocation à s'établir en front de l'A86 afin de constituer un écran acoustique et ainsi préserver le développement résidentiel en arrière-plan.

Ce à quoi répond totalement la programmation de l'opération et la localisation du terrain d'assiette.ar

Par ailleurs, d'autres projets développés par des entreprises déjà existantes ou nouvelles dans la zone, permettront de répondre aux objectifs de mixité affichés dans l'OAP et le Plan Local d'Urbanisme.

4/ Pollution sonore et atmosphérique

Concernant la pollution atmosphérique, celle-ci diminue de manière importante notamment pour les polluants émis à l'échappement. Cela étant corrélé avec les améliorations des motorisations et des systèmes épuratifs, ainsi que l'application des normes Euro et le développement des véhicules hybrides/électriques, associées au renouvellement du parc roulant.

En ce qui concerne la pollution sonore liée à l'A 86, celle-ci se réduira également au fil des années grâce à l'évolution technique du Parc automobile (augmentation des véhicules électriques et hybrides) mais aussi grâce à une relative baisse du trafic en raison du développement important des transports en commun et des liaisons douces en Ile-de-France.

Bilan de la mise à disposition du public

Les observations ont porté essentiellement sur les thématiques suivantes, auxquelles des réponses sont apportées dans la présente note, qui sont pour rappel :

1/ L'implantation des bâtiments 1 et 6

2/ Les plantations

3/ Le non-respect de la vocation de la zone

4/ Pollution sonore et atmosphérique

Par ailleurs, conformément à l'avis du Service de la Voirie Départementale des Hauts-de-Seine, en cas d'abattage ou de déplacement d'arbre d'alignement, le pétitionnaire devra obtenir l'autorisation préfectorale nécessaire, conformément au 2^{ème} alinéa de l'article L.350-3 du Code de l'Environnement ainsi que du Département des Hauts-de-Seine en ce qui concerne l'avenue Paul Langevin.

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 peut être accordé en prescrivant l'autorisation nécessaire concernant les arbres d'alignement.**