

PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

préalable à la délivrance du permis de construire PC n° 09300121A0103 déposé le 24 décembre 2021 valant autorisations de travaux AT n° 09302722A0042 déposé le 24 mai 2022 par NEXITY IR PROGRAMMES GRAND PARIS, domiciliée au 19 rue de Vienne – TSA 60 030, 75801, PARIS, en vue de la construction d'immeubles d'habitations de 300 logements, 530 m² de surfaces commerciales, 4 parcs de stationnement en sous-sol, réhabilitation des bâtiments patrimoniaux et création d'une nouvelle voie au 49 à 63 avenue de la République à Aubervilliers.

Synthèse des observations recueillies et propositions du public
--

SOMMAIRE

ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

1. Cadre réglementaire
2. Déroulement de la participation du public

BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

1. Liste des observations et remarques du public
2. Synthèse des remarques et observations du public
3. Conclusion

ANNEXES

Observations et remarques du public
Avis de l'autorité environnementale

A. ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

1. Cadre réglementaire

L'article L. 123-19 du code de l'environnement dispose que la participation du public s'effectuant par voie électronique est « applicable :

1° Aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 ;

2° Aux plans et programmes qui font l'objet d'une évaluation environnementale en application des articles L. 122-4 à L. 122-11 ou des articles L. 104-1 à L. 104-3 du code de l'urbanisme et pour lesquels une enquête publique n'est pas requise en application des dispositions particulières qui les régissent».

Selon les articles R122-2 et R122-17 du code de l'environnement, la participation du public par voie électronique doit être réalisée pour les permis de construire ou d'aménager portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après une demande d'examen au cas par cas effectué auprès de l'autorité environnementale.

Les permis soumis à examen au cas par cas sont notamment les travaux et constructions et opérations d'aménagement qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 m².

La participation du public par voie électronique a une durée minimale de 30 jours. L'article L. 123-19 du code de l'environnement précise en effet que les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

Une demande d'examen au cas par cas a donc été soumise à l'Autorité Environnementale (MRAE d'Ile de France) le 24/10/2017. L'arrêté n°DRIEE-SDDTE-2017-236 a soumis le projet à une évaluation environnementale.

Une étude d'impact a donc été annexée au dossier de permis de construire sur lequel la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile-de-France a rendu un avis en date du 18 juillet 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement, le projet a ensuite fait l'objet d'une participation du public par voie électronique, selon les modalités prévues à l'article L. 123-19 du Code de l'Environnement.

La participation du public par voie électronique a duré 30 jours calendaires du 16 juillet 2022 à 8h45 au 16 septembre 2022 inclus à 17h00.

2. Déroulement de la participation du public

La procédure a été ouverte par un arrêté de la Maire d'Aubervilliers en date du 25 juillet 2022.

Le dossier a été mis à disposition du public par voie électronique pendant toute la durée de la PVE. De plus, le dossier était en consultation sur support papier au sein du centre administratif 120bis rue Henri Barbusse.

Le contenu du dossier :

- Arrêté d'ouverture,
- permis de construire,
- L'étude d'impact,
- Avis de l'autorité environnementale,
- Mémoire en réponse.

Le public a été informé par un avis mis en ligne sur le site de la ville.

L'avis a été affiché en mairie, à Hôtel de Ville 2 rue de la Commune de Paris et au centre administratif 120 bis rue Henri Barbusse et à proximité du site du projet.

Cet avis a été publié dans deux journaux régionaux (Le Parisien et Libération) diffusés dans le département le 29 juillet 2022 et sur le site internet de la Ville.

Un registre dématérialisé a été créé afin que le public puisse commenter et apporter des remarques : <http://nexity-constructions-aubervilliers.participationdupublic.net>

Ce registre dématérialisé ainsi que le dossier ont été mis à disposition du public du 16 juillet 2022 à 8h45 au 16 septembre 2022 inclus à 17h00.

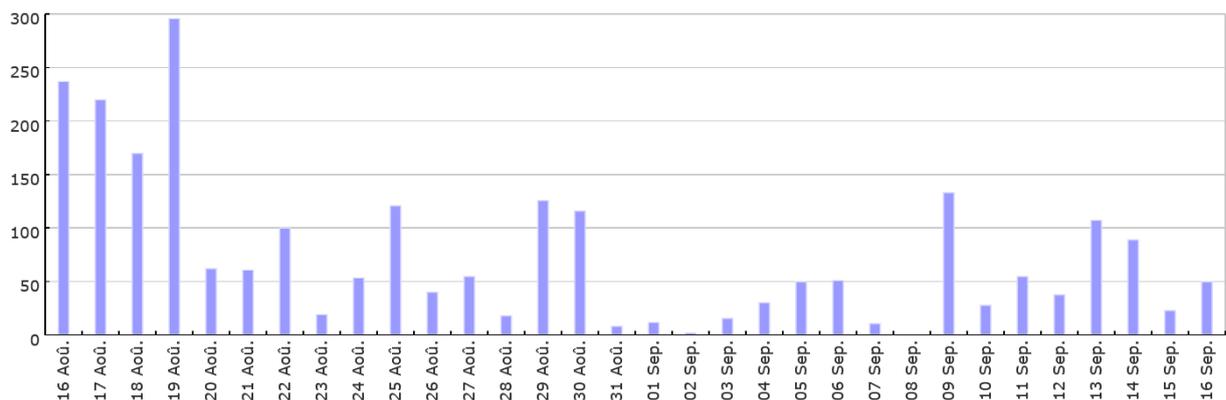
B. BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

1. Liste des observations et remarques du public

À l'issue de la période ouverte à la participation du public, il a été constaté 3494 consultations du dossier sur le site internet dédié à la présente procédure.

Le dossier a fait l'objet de 2391 téléchargements.

Répartition de la consultation des dossiers sur la durée de l'enquête



111 observations ont été déposées sur la plateforme de dématérialisation dont 43 sont anonymes, il est à noter 1 de ces observations est en double et 1 en triple, ainsi 108 observations sont à prendre en compte.

Les observations proviennent exclusivement du site internet dédié, aucun mail ni courrier n'a été déposé.

2. Synthèse des remarques et observations du public

Les observations formulées lors de la participation du public par voie électronique portent sur plusieurs thématiques. Cette synthèse ne vise pas à apporter une réponse individualisée à chacune de ces observations, mais à apporter une réponse ou des compléments en fonction des sujets ou thèmes abordés dans ces différentes observations.

Parmi les thèmes ou enjeux les plus abordés, ont été identifiés ces 9 thématiques.

Une grande partie des observations ne concernent pas directement le dossier de permis de construire, ces observations portent sur des thématiques plus générales concernant l'ensemble du quartier.

Les thématiques abordées dans le cadre des observations :

- **La mobilité**

Les pistes cyclables :

En ce qui concerne l'avenue de la République (axe départemental), les services du département sont actuellement en train d'étudier la possibilité de mise en sens unique de la circulation afin de dégager des emprises et insérer des aménagements cyclables. La ville, en lien avec Plaine Commune, souhaite accompagner et mailler progressivement les aménagements cyclables prévus sur les grands axes. Certaines rues, du fait de leur dimensionnement (comme la rue Guyard Delalain) et des préconisations en matière d'aménagement de pistes cyclables, ne permettent pas d'accueillir de chaussée réservée aux vélos. Néanmoins, un travail de mise en Zone 30 sur ce type de voie peut être proposé.

La ville a mis en place un Comité local des mobilités actives qui est une instance qui permet d'échanger sur les aménagements cyclables existants ou à venir. Contact: direction.environnement@mairie-aubervilliers.fr

Par ailleurs, elle contribue actuellement à l'élaboration et la révision des Plan Vélo et Plan Local des Mobilités à l'échelle de Plaine Commune.

La circulation automobile :

Il n'est pas prévu de modification de circulation dans le cadre de ce projet. Les informations relatives à d'éventuelles modifications de circulation ou stationnement durant les travaux seront communiquées bien en amont aux riverains impactés.

Le stationnement dans le projet :

Le projet prévoit la création de 218 places de stationnement en sous-sol.

Le projet répond aux exigences de l'article 5.2.2.3 de la partie 1 du règlement du PLUi qui indique que 0,7 place de stationnement doivent être créée pour chaque nouveau logement ainsi d'une place de stationnement pour les commerces d'une superficie inférieure à 200 m² et, d'une place de stationnement pour les premiers 200 m², plus une place supplémentaire par tranche entamée de 50 m² pour les commerces dont la superficie est supérieure à 200 m².

Ainsi, un minimum de 210 places de stationnement nécessaires aux logements, plus 4 places de stationnement nécessaires aux commerces est exigé par la réglementation.

Les transports en communs :

La ville est actuellement en train de mener une étude afin d'améliorer les conditions d'accès et de circulation inter-modales sur le secteur du centre-ville. L'arrivée des deux nouvelles stations de

métro et la future gare du Grand Paris Express sont des projets qui permettent d'enrichir l'offre en matière de transports en commun.

- **Les espaces verts et l'environnement**

Les risques pour la faune et la flore :

Cette friche qui va être aménagée se situe dans un espace urbain dense, très minéral à la biodiversité peu riche et qualifiée ordinaire. Aucune espèce protégée ou remarquable n'est présente dans ce secteur, l'impact du projet sur la biodiversité est donc très limité voir nul.

Le plan de végétalisation :

La ville participe à un Plan de végétalisation et à un Plan Arbre à l'échelle de Plaine Commune et à sa déclinaison locale. Par ailleurs, une stratégie "ville durable", plan d'actions de la ville sur le développement durable, est en cours de finalisation et comporte un volet important sur les espaces verts et la biodiversité. Dans ce cadre, un recensement des espaces de la ville à végétaliser est en cours ainsi qu'un approfondissement de la biodiversité sur la ville présente notamment au regard de la trame verte qui parcourt la ville d'est en ouest.

Trames verte et bleue :

Un corridor écologique boisé discontinu traversant la commune d'est en ouest a été identifié. La ville va prochainement lancer une étude afin de mieux définir précisément cette future trame verte et bleue de la ville, réaliser un diagnostic de la biodiversité et renforcer les continuités écologiques. La trame verte et bleue devra permettre aux espèces animales et végétales de mieux se déplacer pour assurer leur cycle de vie et favoriser leur adaptation.

La plantation d'arbres sur l'espace publique :

Les demandes de végétalisation peuvent être adressées à la Direction environnement et développement durable de la ville qui en étudie leur faisabilité: direction.environnement@mairie-aubervilliers.fr

La végétalisation du projet :

Conformément l'article UMT 3.2.1 de la partie 2 du règlement du PLUi, le projet prévoit 4071 m² d'espaces végétalisés (0,90 m d'épaisseur de terre) soit 35% de la superficie de l'unité foncière, et 2704 m² de pleine terre soit 23% de la superficie de l'unité foncière.

- **La pollution**

Les risques de polluants volatiles, risques de dégazage / suivi de chantier :

Le choix des méthodologies de dépollution étudiées prennent en compte le risque de volatilisation des polluants et visent à réduire le dégazage.

Notamment, il est prévu de réaliser la dépollution des sols et de la nappe avant l'extraction des terres.

Aussi il est prévu le contrôle, suivi et relevés de la pollution de la nappe et des gaz des sols en cours de chantier.

Des préleveurs d'air ambiant seront mis en place afin de contrôler, suivre et relever les niveaux de pollution de l'air ambiant à proximité de l'école Anne Sylvestre.

La pollution sonore durant la période des travaux :

Les horaires d'ouverture (suivant Charte Plaine Commune) seront les suivants : les jours ouvrables de 8 heures 30 à 12 heures et de 14 heures 30 à 19 heures 30.

Également ci-dessous les mesures qui seront mises en place durant la phase chantier pour limiter l'impact sonore sur le voisinage :

- Le planning des tâches bruyantes et les horaires de chantier seront mis en place préalablement pour le respect des riverains.
- Mise en place d'un dispositif de collecte des réclamations des riverains (ex : boîte aux lettres). Les réponses et prise de mesures du Maître d'ouvrage seraient réalisées sous 1 semaine.
- Respecter les exigences du décret du 31 octobre 2006 relatif à la lutte contre le bruit de voisinage.
- Les matériels de chantier et engins de terrassement utilisés devront être conformes à la réglementation en vigueur. Les engins listés à l'article 5 de l'arrêté du 18 mars 2002 et respectant les niveaux de la phase 2 des niveaux admissibles sont utilisés sur le chantier avec en priorité ceux qui affichent un niveau sonore inférieur d'au moins 5 dBA au seuil imposé par le-dit arrêté. Dans le cas de l'utilisation des engins listés à l'article 6 du même arrêté, l'entreprise ou le groupement doit fournir les informations sur le niveau sonore de ces engins. Les engins dont le niveau sonore est inférieur à 100 dB (puissance acoustique) sont sélectionnés.
- Un aménagement particulier des horaires pourra être mis en place pour permettre une restriction des bruits en limitant les activités pendant les heures sensibles de la journée et cela en fonction de l'activité et de l'avancement du chantier.
- Des contrôles des niveaux de bruit par sonomètre pourront être imposés aux entreprises durant le chantier, à la demande du Maître d'Ouvrage

● **Le commerce**

Les types de commerces prévus dans l'opération :

Les types de commerces prévus dans l'opération seront établis en concertation avec la municipalité.

Les commerces à proximités :

Le projet est situé entre deux polarités commerciales importantes de la Ville : le centre-ville et le quartier Vilette, comprenant une offre commerciale déjà importante (respectivement 142 et 120 commerces), incluant des commerces alimentaires (grande et moyenne surface : Auchan, Franprix, G20, épicerie...), et des services de proximité (La Poste, service municipaux, agences bancaires, Hôpital la Roseraie, pharmacies...). Les deux pôles devraient voir leur offre évoluer dans les années à venir : le centre-ville avec un renforcement des commerces de bouche et une revalorisation globale de l'offre commerciale, Vilette - Quatre Chemins en lien avec le projet de renouvellement urbain.

- **Les équipements publics**

L'équipement public implanté sur la parcelle B :

Il est prévu l'installation d'un équipement public sur cette parcelle dont la programmation reste à définir. Sur cette parcelle, seront conservés des espaces végétalisés de pleine terre.

Les infrastructures existantes et à venir (crèches, écoles, centres médicaux, activités culturelles et associatives) :

Le secteur est bien doté en infrastructures, qu'ils s'agissent des équipements dédiés à la petite enfance (5 équipements à proximité, pour près de 262 places), ou des écoles situées à proximité (4 maternelles : Anne Sylvestre, Paul Bert, Gérard Phillippe et Taos Armouche / 4 élémentaires : Jules Guesde, Jean Jaurès, Firmin Gémier et Charlotte Delbo). De nombreux équipements culturels et sportifs sont situés à toute proximité du site : stade Karman, Centre Nautique Peratou, Gymnase Guy Moquet, Médiathèque Saint John Perse, CRR93, Embarcadère, Théâtre de la Commune, Cinéma le Studio...). La Municipalité souhaite qu'une nouvelle médiathèque centrale puisse voir le jour dans ce secteur. Une Maison des Services doit également ouvrir prochainement dans le quartier Villette.

- **Le logement**

Les besoins en termes de logement sur la ville :

Les données Insee indiquent environ 35 000 logements à Aubervilliers dont 6% de vacance (soit environ 2000 logements). Néanmoins, les taux de vacances les plus importants sont observés dans les quartiers de faubourg, là où le patrimoine privé dégradé est très présent. Le taux de parc privé potentiellement indigne était de 20,5% en 2017 (dernier taux connu). Il est donc à noter qu'une part de ces logements vacants est insalubre et impropre à l'habitation et que l'autre part est classifiée en vacance technique (logement en cours de réhabilitation).

Les aides de rénovation et d'amélioration des logements existants :

L'Etat et l'ANAH peuvent accorder des aides. L'Agence locale de l'énergie et du climat de Plaine Commune informe et accompagne les ménages souhaitant réaliser ce type de travaux.

La mixité sociale :

La Ville souhaite développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins locaux pour le territoire qui comprend plus de 46% de logements sociaux. La production de logements en accession permet de favoriser une diversification de l'offre et d'offrir un parcours résidentiel ascendant aux ménages.

- **Les nuisances sur les immeubles voisins (luminosité)**

L'impact en terme de luminosité notamment sur les immeubles situés rue Guyard Delalain/ rue Léger-Félicité Sonthonax :

Les retombées du projet en terme d'ensoleillement concernent plusieurs ouvrages:

- L'immeuble en R+5 situé le long de la rue Guyard Delalain (numéros 11 à 17) au nord du projet voit l'ensoleillement de sa façade sud impacté par la présence de ce dernier en période hivernale et en mi-saison. En hiver, les ombres du projet impactent sa moitié Ouest entre le milieu de la matinée et la fin de l'après-midi. La perte d'ensoleillement de cette partie de la façade atteint quasiment 6 heures pour une durée d'ensoleillement actuelle de l'ordre de 7h. En mi-saison, la durée d'ombrage du projet sur cette même façade est moindre (5 heures sur un maximum de 11 actuellement). Cette perte d'ensoleillement se produit pendant l'après-midi. **En période estivale, l'ensoleillement de cette façade n'est plus du tout affectée par la présence du projet.**
- Les façades Ouest et Sud et les toitures des bâtiments du petit îlot urbain situé au Nord-Ouest du projet voient leur ensoleillement baisser sensiblement pendant toutes les périodes de l'année. De l'ordre de 3 à 4 heures l'hiver (en mi-journée), cette perte atteint localement jusqu'à 5 à 6 heures pendant les autres périodes de l'année.

Pour prendre la mesure de ces résultats, il est toutefois primordial de préciser que ces derniers concernent le « rayonnement direct théorique maximal », c'est à dire la perte d'ensoleillement perceptible dans des conditions de ciel totalement clair, et ce quelle que soit l'heure de la journée. Or il est évident qu'en conditions climatiques de ciel couvert, très largement plus fréquentes dans la région parisienne, l'impact du projet sur l'ensoleillement des bâtiments qui l'entourent sera naturellement négligeable, en particulier en termes de clarté perçue à l'intérieur de ces derniers. Les mesures réalisées par METEO-FRANCE à la station météorologique de PARIS Montsouris (la plus proche du projet) au cours des sept dernières années (2015-2021) montrent que le rayonnement solaire direct réel, qualifié plus communément dans ses statistiques par le terme d'« ensoleillement », est bien inférieur au « rayonnement solaire théorique maximal » prise en compte pour la réalisation de l'étude. Ainsi, par exemple, pour le mois de Janvier, alors que le « rayonnement solaire théorique maximal » à PARIS est d'environ 8,90 h par jour en moyenne, l'ensoleillement journalier réel moyen calculé sur la période 2015-2021 est inférieur à 2 heures (1,81 heures soit l'équivalent de 1h48mn environ), donnant un pourcentage d'ensoleillement réel de seulement 20% de l'ensoleillement théorique maximal. Une perte d'ensoleillement quantifiée à 5 heures dans cette étude correspondrait ainsi en réalité à une perte moyenne de seulement 1 heure de soleil pendant ce mois.

- **L'entretien et la pérennité des matériaux**

Le statut de la voie privée et son entretien à long terme :

La voie sera privative et rattachée à une ASL qui gèrera également l'entretien de la cheminée et de la Halle. L'entretien sera à la charge de l'ensemble des habitants et répartis en fonction des tantièmes de chacun. Cette voie sera accessible aux pompiers mais fermée à la circulation générale motorisée (voiture, scooters...). Elle ne sera accessible qu'aux mobilités douces (vélos, circulation piétonne).

La pérennité des matériaux de façade :

Les façades du projet sont composés de revêtements de base minérale (enduit monocouche, pierre et brique) et ponctuellement par du bardage métallique. Ces matériaux ont été choisis en référence

au passé industriel du site et en rappel des bâtiments existants réhabilités et en concertation avec l'Architecte des Bâtiments de France.

Par leur nature et par leur résistance mécanique, ces revêtements gardent dans la durée leur aspect, leur résistance ainsi que leur rôle de protection des voiles de façade contre les intempéries.

Les revêtements de façade à mettre en œuvre seront sous avis technique, validés par le Bureau de Contrôle et mis en œuvre par des entreprises qualifiées sous le contrôle de la Maitrise d'Œuvre d'Exécution, garantissant ainsi la réalisation selon les règles de l'art et la pérennité des ouvrages.

- **Les conditions d'organisation et de déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique**

Sur ce thème spécifique, le paragraphe « A.1 – Cadre réglementaire » de la présente synthèse expose de façon détaillée le cadre juridique dans lequel la PPVE a été organisée ainsi que les modalités de son déroulement, en conformité avec les textes en vigueur.

3. CONCLUSION :

Les observations formulées directement sur le dossier de permis de construire ainsi que les réflexions plus générales sur le quartier n'imposent pas de modifier le dossier de permis de construire en conséquence et n'impactent pas la décision qui pourra être prise par le Maire d'Aubervilliers sur le projet soumis à la consultation par voie électronique.

La présente synthèse est consultable pendant 3 mois, à compter de la date de décision sur la demande de permis de construire sur le site de la Ville : www.aubervilliers.fr