AVIS D'OUVERTURE D'UNE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

En application de l'article L 123-19 du code de l'environnement, il sera procédé à une consultation du public sur le projet d'aménagement sis avenue Pierre Sémard/chemin de Saint Denis, qui sera développé par la société ICADE PROMOTION, comprenant la construction d'un ensemble immobilier de 162 logements et d'une plateforme multi-services pour personnes âgées dépendantes d'une capacité de 130 lits, d'une surface de plancher totale de 16 513 m², la réalisation d'une voie nouvelle et la réhabilitation du chemin de Montmorency en une voie circulée.

La demande de permis de construire relatif à ce projet a été déposée par la société ICADE PROMOTION le 30 mars 2018 et complété le 25 juillet 2018.

Ce projet étant soumis à évaluation environnementale à l'issue d'un examen au cas par cas en application des articles L 122-2 et suivants et R 122-2 et suivants du code de l'environnement, une participation du public par voie électronique sera organisée sur le site internet de la ville de Villiers-le-Bel :http://www.ville-villiers-le-bel.fr/a-vivre/urbanisme-foncier/enquetes-publiques-durbanisme, afin de recueillir l'avis du public sur cette demande de permis de construire

du jeudi 15 novembre 2018 au vendredi 14 décembre 2018 inclus

L'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire, au terme de cette participation du public par voie électronique, est le Maire de Villiers-le-Bel.

Pendant la durée de la participation, le dossier comprenant la demande de permis de construire, l'étude d'impact, ainsi que les avis des services consultés, dont l'avis de l'autorité environnementale, et la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale pourra être consulté sur le site internet de la ville.

Le dossier de participation du public par voie électronique sera également mis à la disposition du public, sur support papier, à la Mairie de Villiers-le-Bel, 32 rue de la République, 95400 Villiers-le-Bel.

Des renseignements peuvent être obtenus auprès du service Urbanisme de la commune au 01 34 29 28 79.

Les observations et propositions du public pourront être déposées par voie électronique à l'adresse suivante : urbanisme@ ville-villiers-le-bel.fr et devront parvenir au plus tard le vendredi 14 décembre à 17h30.

Toute observation transmise après la clôture de la participation du public ne sera pas prise en considération.

Le présent avis sera mis en ligne sur le site internet de la Ville et publié sur par voie d'affiches à la mairie.

A la fin de la procédure de participation du public, une synthèse des observations sera rédigée et permettra la prise en considération des observations avant décision.

Cette synthèse sera consultable sur le site internet de la Ville: http://www.ville-villiers-le-bel.fr/a-vivre/urbanisme-foncier/enquetes-publiques-durbanisme pendant une période d'au moins 3 mois.

Villiers-le-Bel, avenue Pierre Sémard - Projet de construction

Maîtrise d'ouvrage
ICADE PROMOTION
27 rue Camille Desmoulins,
92445 Issy-les-Moulineaux

Architectes
Cussac Architectes
11 rue des Cinq Diamants
75013 PARIS

NOTICE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

SOMMAIRE

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 3

2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET 6

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE : Permis de construire – Etude d'impact – Participation du public par voie électronique

Projet soumis à permis de construire

En application de l'article L.421-1 du Code de l'urbanisme, toute nouvelle construction doit être précédée de la délivrance d'un permis de construire.

Projet soumis à étude d'impact

Dans le cadre des dispositions prévues par le Code de l'Environnement, les « travaux, ouvrages ou aménagements énumérés dans le tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'Environnement sont soumis à étude d'une part soit de façon systématique soit après examen au cas par cas, en fonction de critères précisés dans ce tableau ».

La surface du projet étant comprise entre 10 000 et 40 000 m², le projet a été soumis à un examen au cas par cas. Un dossier a été transmis à l'autorité environnementale qui a rendu sa décision en date du 11 avril 2018. L'Autorité Environnementale ayant pris en compte les différents éléments de contexte du projet a considéré qu'une Etude d'impact était nécessaire.

L'article L. 122-1 du Code de l'Environnement prévoit que les dossiers de projets soumis à étude d'impact sont transmis pour avis préalable à l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement. L'avis de l'Autorité Environnementale (AE) rendu public vise à faciliter la compréhension du dossier par le public.

L'étude d'impact constitue une pièce du dossier de demande de permis de construire en vertu de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme.

Projet soumis à participation du public par voie électronique

Aux termes des articles L.123-2 –I-1° et L 123-19 du Code de l'Environnement, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements soumis après examen au cas par cas à la réalisation d'une étude d'impact font l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique.
Le projet de construction est donc soumis à participation du public par voie électronique du public préalablement à la délivrance du permis de construire.

La participation du public par voie électronique est une procédure de consultation du public dans le cadre de laquelle celui-ci est appelé à exprimer son point de vue. Le dossier de participation du public par voie électronique, comprenant notamment l'étude d'impact, est mis à disposition dans ce cadre et sert à informer et à faire participer le public à la prise de décision. Les résultats de la participation du public par voie électronique doivent permettre ensuite à l'autorité administrative de décider de la suite à donner au projet.

La participation du public par voie électronique du projet suivra les règles fixées dans les articles L.123-19 et R. 123-46-1 du code de l'environnement.

Ces articles indiquent les modalités de participation du public par voie électronique.

Déroulement de la procédure d'étude d'impact

Le déroulement de la procédure d'étude d'impact du projet s'est effectué de la manière suivante :

- Dépôt du dossier de permis de construire et de l'étude d'impact par le pétitionnaire auprès de l'autorité compétente pour autoriser le projet le 30/03/2018.
- La MRAe a ensuite été saisie le 3 août 2018 par la commune de Villiers-le-Bel pour avis sur le projet et la présente étude d'impact, dans le cadre de la procédure de permis de construire.
- L'Autorité Environnementale a rendu un avis motivé à la fois sur la qualité de l'étude d'impact et sur la prise en compte de l'ensemble des thématiques environnementales dans le projet. Cet avis a été rendu public le 1er octobre sur le site de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie (DRIEE).

- L'avis a été transmis au pétitionnaire par l'autorité compétente pour autoriser le projet. Cet avis est joint, avec l'étude d'impact, au dossier de participation du public par voie électronique.
- Le pétitionnaire a également joint son mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité Environnementale au dossier de participation du public par voie électronique.

Le projet n'est pas assujetti à procédure de concertation obligatoire.

Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique

La procédure de participation du public par voie électronique a été mise en place par l'ordonnance 2016-1060 du 3 août 2016 afin que toute personne puisse prendre connaissance de l'étude d'impact avant l'exécution du projet

La procédure se déroule de la manière suivante :

- Avis de participation du public par voie électronique sur le site de la commune www.ville-villiers-le-bel.fr ainsi que sur le tableau d'affichage de la Mairie de Villiers le Bel.

L'avis précise l'objet de la procédure de participation du public par voie électronique.
- Le public dispose d'un délai de 30 jours pour faire connaitre ses observations par voie électronique ou postale

- Une synthèse des observations du public et l'indication de la façon dont elles sont prises en compte est rédigée
- La commune rend publics par voie électronique la synthèse des observations et les propositions du public avec indication de celles dont il a été tenu compte par voie électronique.
- Le permis de construire est délivré

Contenu du dossier participation du public par voie électronique

Le dossier de participation du public par voie électronique comprend :
- La notice de participation du public par voie électronique
- Le dossier de demande de permis de construire
- L'avis des services consultés sur le dossier de demande permis de construire
- L'étude d'impact
- L'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact
- Le mémoire en réponse du maitre d'ouvrage sur les observations de l'Autorité Environnementale

Autorités compétentes

L'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation de construire du projet de l'avenue Pierre Semard est le maire de Villiers-le-Bel.

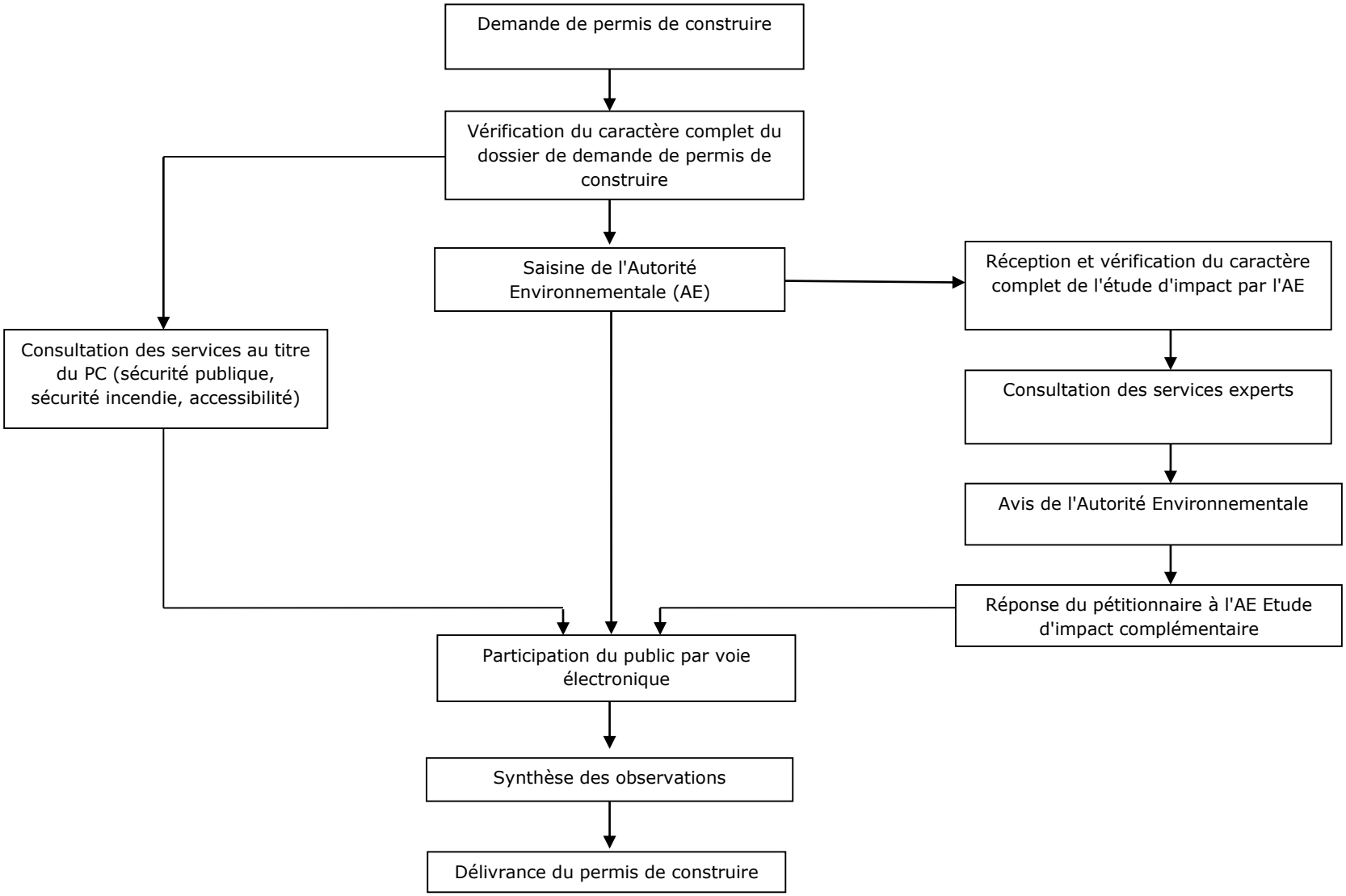
Autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

La seule autorisation nécessaire est le permis de construire.

Insertion de la participation du public par voie électronique dans la procédure administrative relative au projet Ville Multistrates

Le calendrier de la procédure administrative relative au projet est résumé ci-dessous :

Rappel des étapes de la demande de permis de construire du projet



2. PRESENTATION GENERALE DU PROJET

Le projet est présenté dans le permis de construire et dans l'étude d'impact. On trouvera ci-après une présentation générale de ce projet.

2.1 Programme :

Le projet s'implante sur un espace vert public de 2,5 hectares, vaste prairie qui inclut un terrain de football sommaire, le long de la RD 370 (avenue Pierre Semard). Il s'insère à l'est du quartier résidentiel du Puits-la-Marlière,

Le projet consiste en la réalisation de 5 bâtiments s'élevant de R+4 à R+5 sur un niveau de sous-sol, et prévoyant notamment 162 logements, et une plateforme multi-services pour personnes âgées dépendantes (d'une capacité de 130 lits), l'ensemble développant 16 513 mètres carrés de surface de plancher. Le projet prévoit également l'aménagement ou la réhabilitation de voiries et la création de 223 places de stationnement, ainsi que la réalisation d'espaces verts.

2.2 Volumétrie

Le projet consiste en la réalisation de 5 bâtiments s'élevant de R+4 à R+5 sur un niveau de sous-sol.

L'ensemble immobilier se répartit en 4 lots :

• les lots A et B concernent la réalisation des logements. Le lot A, d'une capacité de 88 logements et d'une emprise de 6 125 mètres carrés, est localisé au sud du site. Le lot B, d'une capacité de 74 logements et d'une emprise de 5 002 mètres carrés est localisé au nord du site.

• le lot D concerne la réalisation de la plateforme multi-services pour personnes âgées dépendantes, qui sera implantée en partie centrale du site.

• le lot C, correspond aux voiries nécessaires au projet. Il prévoit :

- la réhabilitation à l'est du projet d'un tronçon de la voie communale n°11 (rue Niki de Saint-Phalle, accès principal en partie est du projet depuis la RD 370), en vue de la rendre accessible aux voitures. Un carrefour sera aménagé à son intersection avec la RD 370. Ce tronçon desservira à terme d'accès à un gymnase dont la réalisation est projetée au nord du site (page 273) ;

- la réhabilitation, au centre du projet du chemin de Montmorency (qui reliera à terme le site du projet à l'est de la commune). Cette voie sera renommée rue Hélène Berteaux et sera empruntée par des voitures ;

- la création d'une nouvelle voie piétonne (la rue Louise Bourgeois) longeant le projet à l'ouest.

Villiers-le-Bel - Projet de construction - Étude d'impact

Vue du lot A – angle sud-est – avenue Pierre Sémard

Vue du lot B depuis la voie nouvelle

Vue du lot D depuis la rue Nikki de Saint Phalle

2.3 Traitement architectural et paysager du projet

Le parti-pris pour le traitement des espaces verts de l'opération a été nourrit par différents principes :

- Le projet et le territoire : Connecter l'opération au quartier et l'inscrire dans le paysage à l'échelle du territoire.
- Un projet cohérent : Créer une harmonie d'ensemble à l'échelle des trois opérations et des voiries qui les relient.
- Un traitement paysager pour chaque opération : concevoir des espaces adaptés aux usages de chaque opération.

Le programme se décompose en quatre lots A, B (logements), C (voiries rétrocédées) et D (plateforme multiservices).

<u>- Les projets de logements (lots A et B) et la plateforme multiservices (lot D) :</u>

La forme et l'implantation des deux projets de logements et de la plateforme multiservices laissent place à différents espaces d'aménagement extérieur nous orientant sur les principes suivants :

- La création d'espaces lisibles accueillants et cohérents avec l'architecture des différentes constructions.
- Une intégration du projet dans son contexte par l'accompagnement végétal de chacune des parties du projet et de ces limites (en cohérence avec l'existant et les projets environnants).
- La valorisation du végétal indigène associé à différents milieux pour favoriser l'accueil de la biodiversité locale.
- La mise en place d'une gestion durable et extensive.

L'objectif est bien ici de constituer un cadre de vie (privé, partagé, public) de qualité pour tous les futurs acteurs du site.
Le parti pris aura pour but de donner naissance à des jardins et des espaces conviviaux empreint d'une grande naturalité, mais avec une très grande qualité paysagère, notamment grâce à la diversité des essences choisies pour l'implantation des ''corridors verts''.

<u>- Les voiries et espaces rétrocédés (lot C) :</u>

Le traitement paysager des voiries et des espaces rétrocédés a été conçu en créant une hiérarchie entre les différentes voies :

- Avenue Pierre Sémard : le talus existant est maintenu car son traitement actuel est qualitatif et il permet de créer une frange plantée en tampon devant les logements des rezde- chaussée du lot A. Le trottoir est élargi au niveau de l'arrêt de bus afin d'ouvrir vers la rue Niki de Saint Phalle. Le carrefour sera requalifié en concertation avec le conseil général afin de créer un carrefour de qualité à la fois pour la circulation des véhicules et pour les parcours piétons.

- Rue Niki de Saint Phalle : axe nord-sud structurant du projet qui se développe en parallèle du chemin de Saint-Denis (existant et maintenu en l'état) qui relie le Parc de la Courneuve vers le sud.
La chaussée de la rue est séparée du chemin de Saint-Denis par une frange largement plantée pour conserver le caractère doux de cet axe piéton. Cette frange est composée de plantations d'arbres fruitiers et de plantations en forme libre d'essences locales nécessitant peu d'entretien.
Les places de stationnement sont ponctuées d'arbres.
Le trottoir s'élargi vers l'avenue Pierre Sémard afin de créer une ambiance de placette au niveau de l'arrêt de bus.

- Rue Hélène Bertaux : elle se développe dans le prolongement du chemin de Montmorency, axe piéton est-ouest reliant les équipements scolaires du quartier des Carreaux à l'est aux logements du quartier du puits la Marlière à l'ouest.
La partie nord de la rue, du côté du lot B, constituera le chemin privilégié pour les écoliers. Le trottoir accueillera des places de stationnement et sera planté d'arbres. Le tracé de la rue offre la possibilité d'un prolongement vers l'ouest et une future connexion
à l'avenue du 8 Mai 1945.

- Rue Louise Bourgeois : elle est uniquement piétonne et se développe sur un axe nord-sud permettant un bouclage vers l'avenue Pierre Sémard.
D'une largeur de 4m, elle est constituée d'un cheminement en béton désactivé central bordé de plantations multi-strates (arbres tiges, cépées, arbustes, vivaces). Elle s'ouvre, au niveau de la plateforme multiservices sur un parking public extérieur de 18 places largement planté d'arbres.