

**PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**  
PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE D'UN PERMIS DE  
CONSTRUIRE EN VUE DE LA CONSTRUCTION D'UN  
ENSEMBLE IMMOBILIER SUR DES TERRAINS SITUÉS RUE  
MAURICE BERTEAUX, RUE ALBERT PREMIER ET RUE DES  
FRÈRES BONNEFF A BEZONS

SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS

# SOMMAIRE

## Table des matières

1. Préambule.....	3
1.1 Présentation du Projet.....	3
1.1.1 La présentation du Maître d’Ouvrage.....	3
1.1.2 La localisation du projet.....	3
1.1.3 L’origine du Projet.....	4
1.2. Cadre législatif et réglementaire.....	4
2. Déroulement de la Participation par voie électronique.....	5
2.1. Modalités de mise à disposition : Ouverture et publicité.....	5
2.2. Le dossier.....	6
2.3 Le registre dématérialisé.....	7
2.4. La consultation et le téléchargement du dossier.....	7
3. Les observations et propositions recueillies.....	8
3.1. Analyse quantitative.....	8
3.2. Les contributions du public.....	8
3.2.1 Analyse géographique des contributions.....	8
3.2.2 Contributions d’associations.....	9
3.2.3 Autres contributions.....	9
4. Synthèse et analyse des observations.....	9
4.1 Environnement/ Espaces Verts.....	9
4.2 Programme immobilier/ Équipements/ Architecture.....	14
4.3 Circulation / Mobilités / Stationnement.....	17
4.4 Sécurité.....	19
4.5 Dossier et information du public.....	19
5. ANNEXES.....	20

# 1. Préambule

En application de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, la participation par voie électronique permet d'assurer une participation du public en phase « aval » dans le cadre de « 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 du Code de l'environnement ».

Il en va notamment des 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, parmi lesquelles les demandes de permis de construire portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement situés en zone urbaine des PLU qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure ou égale à 10 000 m<sup>2</sup>.

L'organisation de la procédure de participation par voie électronique (ci-après « PPVE ») est régie par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement.

La mise à disposition du dossier s'est déroulée du vendredi 5 mai 2023 à 8h30 au lundi 5 juin 2023 à 23h59 inclus.

Le public pouvait déposer ses observations sur le registre dématérialisé par Internet à l'adresse : <https://www.registre-numerique.fr/etude-impact-bezons>.

La présente « Synthèse des observations et propositions » est établie en application du cadre législatif et réglementaire prescrit pour une telle procédure.

## 1.1 Présentation du Projet

### 1.1.1 La présentation du Maître d'Ouvrage

Les co-Maîtres d'Ouvrage :

- ATLAND RESIDENTIEL dont le siège est situé au 40 avenue Georges V à PARIS 8ème
- NEXITY GRAND PARIS dont le siège est situé au 19 rue de Vienne à PARIS 8ème

### 1.1.2 La localisation du projet

Le projet « Albert 1er » se situe au nord de la ville de Bezons, commune du Val-d'Oise, située sur la rive droite de la Seine. Faisant partie de la Communauté d'agglomération « Saint-Germain Boucles de Seine », Bezons est limitrophe des départements des Hauts-de-Seine et des Yvelines.

Le terrain assiette du projet de l'îlot Albert 1<sup>er</sup> (ci-après « le Projet » ou « l'îlot Albert 1er ») offre une surface de 12 873 m<sup>2</sup> (parcelles AD 187, 188, 196, 664, 834, 835, 836, 837, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951 et 952). Il fait partie du quartier des Chênes et est bordé par les rues Albert 1er, Maurice Berteaux et Frères Bonneff.

Le Projet est situé dans les zones UCb, UP et UG du règlement du Plan Local d'Urbanisme et respecte notamment, les dispositions relatives à la zone UP, qui ne sera donc pas construite et qui permettra, après livraison, aux Bezonnais de profiter d'un parc public.

### **1.1.3 L'origine du Projet**

Les sociétés Atland Résidentiel et Nexity Grand Paris ont développé une opération mixte, consistant à requalifier une unité foncière composée de 16 parcelles, appartenant à des propriétaires privés, ainsi qu'au domaine privé de la Ville de Bezons.

Les terrains d'assiette du Projet étaient notamment composés d'un tissu pavillonnaire hétéroclite, d'anciens jardins familiaux communaux, ainsi que d'une usine qui n'était plus exploitée depuis plusieurs années. Cet établissement étant référencé comme une ancienne Installation Classée Protection de l'Environnement (ICPE), toutes les démarches ont été entreprises auprès de la préfecture, en vue d'acter la cessation d'activité.

L'enjeu de l'opération d'aménagement de l'îlot Albert 1<sup>er</sup> est d'offrir aux habitants (originels et futurs) une grande qualité de vie, tant en termes d'architecture (de type Art Deco), que d'infrastructures (espaces verts publics, Groupe scolaire, maison médicale, salle polyvalente, etc.).

Le Projet a fait l'objet d'un dossier de demande de permis de construire enregistré sous le numéro PC n°095 063 22 00035. Entrant, dans le cadre de la rubrique 39 du tableau en annexe de l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement, le Préfet de la Région Île-de-France a décidé de soumettre le projet à l'évaluation environnementale après examen au cas par cas (DRIEAT-SCDD-2022-154 du 25 juillet 2022). Pour tous les projets soumis à étude d'impact, l'Autorité environnementale devra rendre un avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public. Cet avis ne portera pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

## **1.2. Cadre législatif et réglementaire**

La procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) a été créée par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, relative à la participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle a, par la suite été modifiée par la loi n°2018-727 du 10 août 2018. Elle remplace la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L122-1-1 du Code de l'environnement, en la modernisant et la dématérialisant. Son régime est fixé par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'environnement.

La participation du public par voie électronique est applicable 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 du Code de l'environnement.

Ainsi, les demandes de permis de construire d'un projet soumis à étude d'impact après examen au cas par cas sont dispensées d'enquête publique. La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet. Toutes les dépenses relatives à l'organisation matérielle de cette participation sont à la charge du maître d'ouvrage du projet. Le public est informé de l'organisation de la consultation, 15 jours au moins avant l'ouverture de la PPVE, par plusieurs moyens de publicité à la charge de l'autorité compétente.

Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique comprend les mêmes pièces que le dossier d'enquête publique. Il est mis à disposition du public par voie électronique.

La décision ne peut définitivement intervenir avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

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.

À l'issue de la participation du public, l'autorité administrative compétente pour autoriser le projet rend public, par voie électronique sur son site Internet, au plus tard à la date de publication de la décision et pendant une durée de 3 mois minimum, les documents suivants :

- 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.

En application des dispositions générales de l'article L. 122-1-1 du Code de l'environnement, la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet soumis à évaluation environnementale doit également être transmise par son auteur à l'autorité environnementale et aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.

## **2. Déroulement de la Participation par voie électronique**

La procédure s'est déroulée de la façon suivante :

- La demande de permis de construire a été déposée par les sociétés ATLAND RESIDENTIEL ET NEXITY GRAND PARIS le 3 août 2022.
- L'arrêté 2023-93 prescrivant l'ouverture d'une procédure de participation du public par voie électronique, préalable à la délivrance d'un permis de construire a été signé le 14 avril 2023 (annexe 1)
- La PPVE s'est déroulée du vendredi 5 mai 2023 à 8h30 au lundi 5 juin 2023 à 23h59, soit pendant 32 jours consécutifs.

### **2.1. Modalités de mise à disposition : Ouverture et publicité**

Conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement, l'avis d'ouverture de la PPVE (Annexe 2) a fait l'objet d'un affichage en mairie de BEZONS – Hôtel de ville, 6 avenue Gabriel Péri à BEZONS (95870) – le 19 avril 2023, soit 15 jours avant le démarrage de ladite procédure et cela jusqu'au 12 juin 2023 inclus. (Annexe 3- certificat d'affichage du 21 juin 2023)

L'avis d'ouverture de la PPVE a également été affiché sur le site du projet situé rue Albert 1<sup>er</sup>, rue Maurice Berteaux et rue des Frères Bonneff le 19 avril 2023.

La publication de l'avis d'ouverture dans la presse a été réalisée le 19 avril 2023, soit plus 15 jours avant le démarrage de la procédure de participation du public (Annexe 4 et 5- publication dans le Parisien et la Gazette du Val d'Oise)

En complément, l'avis d'ouverture de la PPVE a été apposé le 19 avril 2023 sur 29 panneaux d'affichage administratifs répartis dans toute la commune de Bezons (Annexe 6 et 7- constats d'huissier du 26 avril 2023)

L'arrêté et l'avis d'ouverture de la PPVE ont été mis en ligne sur le site de la Ville de Bezons dès le 5 mai 2023.

L'information quant à l'ouverture de la PPVE a été mentionnée sur la page Twitter et le Facebook de la Ville de Bezons le 5 mai 2023 (Annexe 8 et 9- copies écran) ainsi que dans le Bezons Infos n°16 de mai 2023 (Annexe 10- brève en page 10)

De l'ouverture de la procédure de participation du public le vendredi 5 mai 2023, 8h30 jusqu'à sa fermeture le lundi 5 mai 2023 à 23h59, le site internet dédié à la procédure <https://www.registre-numerique.fr/etude-impact-bezons> a été ouvert au public et lui a permis d'accéder à l'ensemble des pièces du dossier et au registre dématérialisé.

Pendant toute la durée de la procédure de consultation,

- Le site internet dédié fut accessible au public via le site internet de la Ville de Bezons
- Un poste informatique a été mis à disposition du public en Mairie de BEZONS – Hôtel de ville, 6 avenue Gabriel Péri à BEZONS (95870) – aux jours et horaires d'ouverture de la Mairie pour faciliter la participation du public, notamment les personnes non équipées d'ordinateurs personnels.
- L'ensemble du dossier dans sa version papier était à disposition du public sur RDV à la Direction de l'Urbanisme et du Commerce de la Ville de Bezons – Hôtel de ville, 6 avenue Gabriel Péri à BEZONS (95870) – aux jours et horaires d'ouverture de la Mairie. Une seule personne a pris rendez-vous par téléphone, mais ne s'est finalement pas déplacée.

## 2.2. Le dossier

Le dossier soumis à la procédure de participation du public par voie électronique consultable sur le site dédié <https://www.registre-numerique.fr/etude-impact-bezons> comportait les pièces suivantes :

- La note juridique et de présentation du projet
- La demande au cas par cas du 20 juin 2022,
- La décision du Préfet de la Région Île-de-France soumettant le projet à l'évaluation environnementale après examen au cas par cas (DRIEAT-SCDD-2022-154 du 25 juillet 2022),
- L'étude d'impact et son mémoire non technique,
- La note de présentation synthétique du projet,
- L'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact,
- Le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale,
- Le dossier de demande de permis de construire PC n°095 063 22 00035.

## 2.3 Le registre dématérialisé

Le registre dématérialisé mis à la disposition du public afin de recueillir ses observations et ses propositions, était ouvert sur le même site internet dédié <https://www.registre-numerique.fr/etude-impact-bezons>, du vendredi 5 mai au lundi 5 juin 2023 inclus.

Le site a été visité 2187 fois sur la période de mise à disposition du registre pour un total de 1157 visiteurs, ce qui indique que certains visiteurs ont consulté le site plusieurs fois.

Le nombre de visites s'échelonnent de la manière suivante. Le dossier a fait l'objet d'un important intérêt dès le premier jour et également sur les derniers jours :



## 2.4. La consultation et le téléchargement du dossier

Les consultations et téléchargements du dossier sur le site internet dédié se répartissent de la manière suivante d'après les statistiques fournies par l'hébergeur du site dédié à la PPVE (PubliLégal) :

	Nombre
Visualisation des pièces du dossier (toutes pièces confondues)	519
Nombre total de téléchargements des pièces du dossier (toutes pièces confondues)	990

Tous les documents ont été téléchargés, avec un nombre de téléchargements très variable, allant de 10 jusqu'à 93 pour la note synthétique du projet.

Les pièces les plus téléchargées sont les suivantes :

- La note de présentation synthétique du projet (93)
- La note juridique et présentation du projet (70)
- L'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact (45)
- La décision du Préfet de la Région Île-de-France soumettant le projet à l'évaluation environnementale après examen au cas par cas (DRIEAT-SCDD- 2022-154 du 25 juillet 2022) (39)

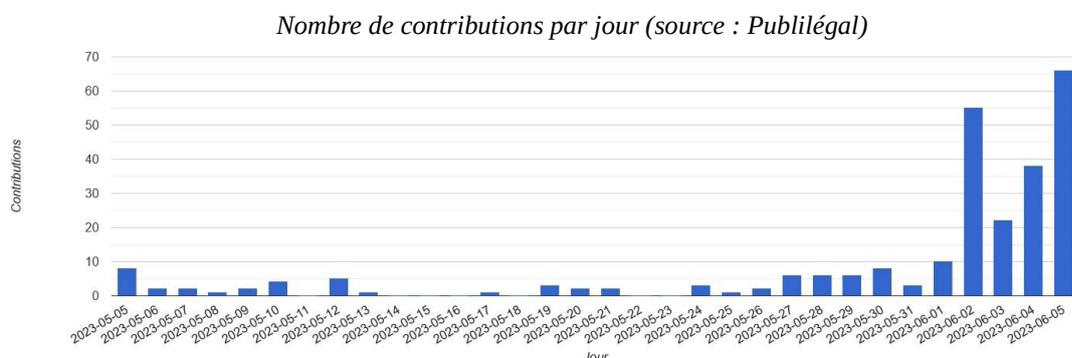
### 3. Les observations et propositions recueillies

Le registre électronique avec l'ensemble des remarques ont été déposés en annexe de la présente synthèse (Annexe 11).

#### 3.1. Analyse quantitative

À la clôture de la PPVE, 259 contributions ont été déposées sur le registre électronique, soit une moyenne d'environ 8 dépôts par jour. Aucune contribution n'a été reçue par les autres moyens proposés (courrier, registre papier...)

Le nombre de contributions déposées est extrêmement variable en fonction des jours. Elles sont regroupées principalement sur les cinq derniers jours (191 sur 259 soit 73%)



Sur ce total de 259 observations, 155 contributions sont favorables (59,8%), 95 sont défavorables (36,7%), 5 sont mitigées (1,9%) et 4 contributions n'émettent pas d'avis ou hors sujet (1,5%).

L'hébergeur du site dédié à la PPVE laissait la possibilité de déposer anonymement une observation. On constate une importante utilisation de cette possibilité (150 observations sur 259 soit 58 % des contributions).

#### 3.2. Les contributions du public

##### 3.2.1 Analyse géographique des contributions

Les contributeurs ayant indiqué leur adresse résident quasiment exclusivement à Bezons sauf deux qui sont domiciliés à Argenteuil et Sannois.

*Origine des contributions (source : Publilégal)*



### 3.2.2 Contributions d'associations

Sept associations se sont exprimées pendant la PPVE :

1. @28 - Association MDB Mieux se Déplacer à Bicyclette – avis partagé
2. @56 - Association des parents d'élèves PEEP Bezons – favorable
3. @157 - Bezons Cadre de Vie et Environnement – favorable
4. @185 - Coordination FCPE Bezons – favorable
5. @252 - Association Bezons Nature Environnement – favorable
6. @106 - USOB FOOT – favorable
7. @105 et @110 - USOB - favorables

### 3.2.3 Autres contributions

Les contributions pouvaient se faire en se déclarant non pas comme un particulier mais comme un « organisme ».

Des contributions ont été déposées par différents groupes politiques et deux personnes en tant qu' élu/conseillère municipale (ont indiqué cette fonction dans la catégorie « Organisme ») :

- @60 : Vivons Bezons, groupe des élus communistes, socialistes et républicains : défavorable
- @140 : Élus socialistes et de gauche : favorable
- @142 : Les écologistes bezonnais : favorable
- @143 : A gauche pour Bezons : favorable
- @213 : GPE Les Centristes de Bezons : favorable
- @253 : Une autre voie pour Bezons : défavorable
- @256 : Bezons la France Insoumise : défavorable

Enfin, des contributions ont été déposées par des collectifs :

- @50 - Collectif hérisson de Bezons : favorable
- @141 - Collectif pour un second stade : favorable
- @216 - Bezons Ville d'Avenir : favorable

## 4. Synthèse et analyse des observations

Pour les besoins de la synthèse, les observations ont été regroupées suivants 5 thèmes :

1. Environnement / Espaces Verts
2. Programme immobilier / Équipement / Architecture
3. Circulation / Mobilités / Stationnement
4. Sécurité
5. Dossier et information du public

### 4.1 Environnement/ Espaces Verts

La thématique de « l'environnement et des espaces verts » est la plus fréquemment abordée.

Cette thématique revient autant dans les contributions défavorables que dans les contributions favorables.

Dans la majorité des contributions défavorables, le « stop au béton » est largement exprimé (exemples : @2, @4, @6, @8, @13, @18, @21, @27, @32, @42, @43, @70, @93, @112, @113, @116, @119, @120, @121, @122, @126, @127, @134, @138, @139, @153, @154, @158, @200)

Il ressort principalement des contributions, la volonté de garder l'ensemble des terrains en espaces verts et de les aménager afin de les ouvrir à tous les bezonnais (@164, @39). Pour les riverains les plus proches, cet espace, bien que non ouvert au public, constitue un îlot de fraîcheur dans le quartier, un espace où se développerait la biodiversité.

Les caractéristiques du nouvel espace vert ne seraient pas de nature à compenser les arbres et la végétation qui se sont développés librement depuis plusieurs années (@62, @72)

Plusieurs contributions se questionnent également sur la qualité des études faune/flore menées et font également référence à l'avis de la MRAe. Une troisième étude est en cours sur les périodes printemps et été 2023 afin de pouvoir compléter les deux précédentes.

Concernant les anciens jardins familiaux, plusieurs contributions indiquent qu'ils mériteraient d'être conservés et valorisés (@29, @60, @253) ; des questions sont également posées concernant leur remplacement et leur relocalisation sur le territoire communal. A noter que des contributions, même défavorables, relèvent que la gestion de ces anciens jardins familiaux, donc à usage privatif de certains jardiniers, n'était pas optimale et ne permettait pas un usage bénéficiant à tous.

Les contributions favorables mettent quant à elles en avant que l'ensemble de cet espace est aujourd'hui privatisé et que seules quelques personnes pouvaient jusqu'à présent en profiter pleinement (autant visuellement que dans l'utilisation) (@146, @148, @149, @174, @192, @209, @223, @225, @245, @257). A l'inverse, le futur projet de parc sera ouvert à tous et permettra notamment de bénéficier d'un vrai îlot de fraîcheur. Ce quartier ne compte aujourd'hui pas de parc et ceux qui sont les plus proches (parc Sacco et Vanzetti et square de la République) restent relativement éloignés, notamment pour les enfants (@33, @50, @54, @104, @221)

Plusieurs contributions font également référence au fait que ce projet va permettre la dépollution des sols actuelle qui nécessite une intervention sur l'emprise de l'ancien site industriel localisé rue Maurice Berteaux (@157, @252). Des incohérences sont relevées (@58, @60, @163), notamment en ce qui concerne le coût et les modalités de dépollution.

Le projet de parc qui sera réalisé par la Ville ne faisant pas partie du dossier de permis de construire, il n'est pas présenté dans le dossier d'étude d'impact. Des contributeurs s'interrogent donc sur sa réalisation (planning notamment) mais également sur sa programmation exacte dont les grandes lignes sont énoncées mais pas en détails. Cette absence de précisions crée des incompréhensions et des incohérences, notamment sur le nombre d'arbres existants, le nombre d'arbres conservés et ceux replantés.

### **Questions posées au Maître d'Ouvrage :**

- 1) *Pouvez-vous rappeler quelles sont les dispositions prises en matière de biodiversité et de l'implantation de la faune et la flore sur le site ?*
- 2) *Pouvez-vous apporter des précisions sur les arbres existants, ceux qui seront supprimés, ceux conservés et ceux replantés ?*
- 3) *Pouvez vous donner des précisions sur les sujets plantés (essences et âge, taille à date de la plantation, à maturité) ?*

- 4) Pouvez-vous détailler quelles sont les mesures d'évitement, de réduction et, si nécessaire, de compensation des impacts, qui seront prises pour répondre aux remarques de la MRAe ?
- 5) Pouvez vous apporter des réponses sur la dépollution ?

### Réponses apportées :

#### 1 – BIODIVERSITE

Le pétitionnaire du PC a bien prévu des dispositions en termes de biodiversité pour le maintien et l'implantation de la Faune et de la Flore.

En effet page 16 et 17 de la notice paysagère il est précisé les aménagements qui seront installés dans les jardins en cœur d'îlots, notamment des refuges et des clôtures adaptés au passage de la petite faune.

#### 2 – ETAT DU TERRAIN ET ETAT PROJETTE

Actuellement les terrains sont principalement occupés par des jardins privatifs à usage domestique, une usine à l'abandon, des serres également abandonnées et des anciens jardins familiaux à l'usage privatif de 23 familles de Bezonnais.

La flore est principalement constituée d'arbres et arbustes non répertoriés au PLU comme arbres remarquables, ni protégés à ce titre.

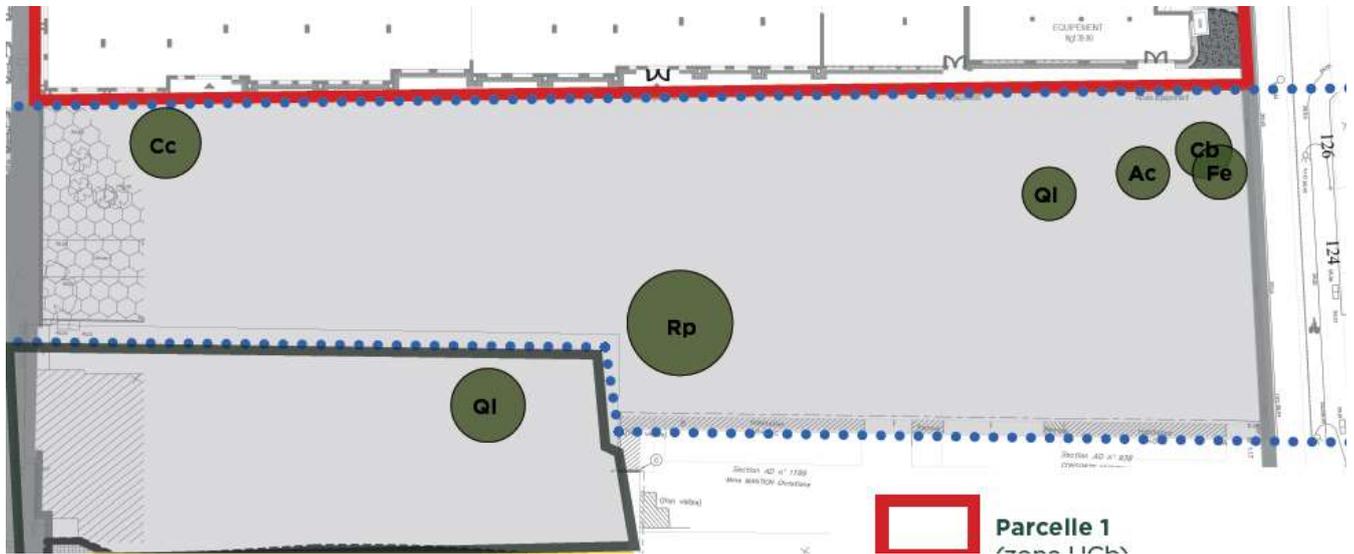
39 arbres devront être abattus car situés dans la zone de construction ou à proximité immédiate. Les arbres sont les suivants :



7 arbres sont conservés dans la partie centrale selon leur état sanitaire dont les essences sont les suivantes :

- ✓ **Ac** Erable champêtre - *Acer campestre*
- ✓ **Cb** Charme commun - *Carpinus betulus*
- ✓ **Cc** Noisetier de Byzance - *Corylus colurna*

- ✓ **Fe** Frêne commun - *Fraxinus excelsior*
- ✓ **Qi** Chêne vert - *Quercus ilex*
- ✓ **Rp** Bosquet de Robinier faux-acacia - *Robinia pseudoacacia*



### 3 – ETAT PROJETTE

Le projet prévoit une végétalisation intensive des terrasses et de la 5<sup>ème</sup> façade, détaillée dans la note paysagère jointe à la demande de permis de construire.

S'agissant des arbres, le plan ci-dessous détaille le nombre et les essences des 43 arbres qui seront plantés (en plus des 7 arbres conservés) dans le cadre de l'opération, en plus des massifs arbustifs et bosquets fleuris.

Les essences sont les suivantes :

#### LES ARBRES

-  Arbres tiges de grandes tailles (H>10m) : 13
-  Arbres tiges de petites tailles (H<10m) : 14
-  Arbres cépées de grandes tailles (H>10m) : 4
-  Arbres cépées de petites tailles (H<10m) : 12
-  Arbres existants conservés : 7

S'agissant des tailles (\*) des sujets, le maître d'ouvrage précise les dimensions suivantes, lors de la plantation et à maturité :

	<b>A la plantation</b>	<b>A maturité (estimé)</b>
<b>TIGES grandes tailles</b>		
Fraxinus «Raywood»	T 18-20	H = 10-15m
Quercus libani	T 18-20	H = 12-15m
Alnus glutinosa	T 18-20	H = 20-25m
<b>TIGES petites tailles</b>		
Chionanthus retusus	T 18-20	H = 5-6m
Malus «Evereste»	T 18-20	H = 8m
Alnus «Imperialis»	T 18-20	H = 9m
<b>CÉPÉES grandes tailles</b>		
Carpinus betulus	CP 250-300	H = 15-20m
<b>CÉPÉES petites tailles</b>		
Prunus «Accolade»	CP 250-300	H = 6m
Acer palmatum	CP 250-300	H = 7m

(\*) Il est par ailleurs précisé que pour un arbre « tige » la taille à la plantation s'exprime en force, c'est-à-dire la circonférence en cm d'un tronc à 1 mètre de hauteur (T18-20 = circonférence de 18-20cm).

Que pour une cépée, la taille à la plantation est exprimée en hauteur en cm (CP 250-300 = 250-300 cm de hauteur).



#### **4 – MESURES CONSERVATOIRES**

D'une part, la note paysagère et l'aménagement des espaces extérieurs au sens large, tient compte des résultats de l'étude faune flore (*jointes à l'étude d'impact*).

D'autre part, le maître d'ouvrage a d'ores et déjà missionné un nouvel écologue pour compléter la précédente étude faune flore. Deux passages sont prévus en juillet et septembre 2023. L'écologue sera accompagnée d'un chiroptérologue sur ce dernier passage.

En fonction de ces derniers rapports, des mesures conservatoires complémentaires pourront être mises en place.

Une attention sera portée sur les chauve-souris comme demandé par la MRAE.

## **5 – DÉPOLLUTION**

L'étude de pollution réalisée par le maître d'ouvrage met en évidence la présence de plusieurs sociétés ayant exploité sur le site des activités relevant du régime des ICPE.

Le maître d'ouvrage confirme que l'intégralité du site sera dépolluée afin de le rendre compatible avec son usage projeté.

Les terres polluées remaniées pour le projet seront soit évacuées vers les exutoires agréés correspondants à la pollution présente (Biocentre / Comblement de carrière / centre ISDI seuil Augmenté). Une partie des terres pourra quant à elle être traitée sur place par venting.

Ce programme immobilier permettra donc de dépolluer le site et rendre compatible les sols avec les différents usages développés dans le projet.

## **4.2 Programme immobilier/ Équipements/ Architecture**

Comme le thème précédent, les observations sur la programmation du Projet, les équipements prévus ainsi que l'architecture sont nombreuses. On les retrouve autant dans les avis positifs que négatifs.

De manière générale, les contributions défavorables concernent principalement le nombre de logements construits (254) et les conséquences potentielles de ce nouvel apport de population (utilisation des services publics, circulation, bruits etc). Par rapport au dossier de PPVE, plusieurs chiffres sont annoncés dans les contributions en nombre d'habitants pour ce projet. Ainsi, le dossier de PPVE indique 700 personnes en tenant compte de la typologie des logements. Certaines contributions estiment l'arrivée de 750 nouveaux habitants (@13), ou de 230 nouvelles familles, ou encore d'autres 250 nouvelles familles (en sachant que le projet prévoit 254 logements dont une centaine de logements de type T1, T2) (@30, @31).

Les contributions « mitigées » sont quant à elles positives sur la présence de nouveaux équipements et négatives sur la présence de nouveaux logements. (@9, @37, @204, @205).

Certaines contributions questionnent sur la mixité du projet et le manque de création de logements sociaux (@62)

Pour les contributions favorables, la présence de nouveaux équipements publics ou d'intérêt public (une nouvelle école associée à un centre de loisirs, une salle polyvalente municipale et un centre médical) rendent ce projet nécessaire (@1, @14, @15, @33, @63, @64, @66 etc).

Des remarques concernant les mesures qui devront être prises pour une bonne intégration et une bonne gestion au quotidien de l'équipement au sein du programme immobilier (@58 concernant les livraisons et la question de l'acoustique, @60 sur la présence de logements au-dessus de l'école ou de la salle associative à proximité des logements)

Certaines critiques portent sur la justification de la création des équipements publics intégrés au projet et précisent qu'aucun document de l'étude d'impact du dossier ne démontre la nécessité

pour la Ville de Bezons de créer ces équipements. Pour rappel, la PPVE, objet de cette synthèse, répond à des obligations légales en matière d'environnement et d'étude d'impact. Cette procédure n'a pas vocation à devoir justifier de l'intérêt du projet et des besoins en matière de service public.

### Questions posées au Maître d'Ouvrage :

- 1) Quelles sont les mesures permettant d'assurer la bonne intégration des équipements au sein du programme immobilier (acoustique, sécurité avec la présence de logements au dessus de la cour, livraisons ?
- 2) Pouvez vous apporter des précisions sur les différentes catégories de logements proposés dans le programme ?

### Réponses apportées :

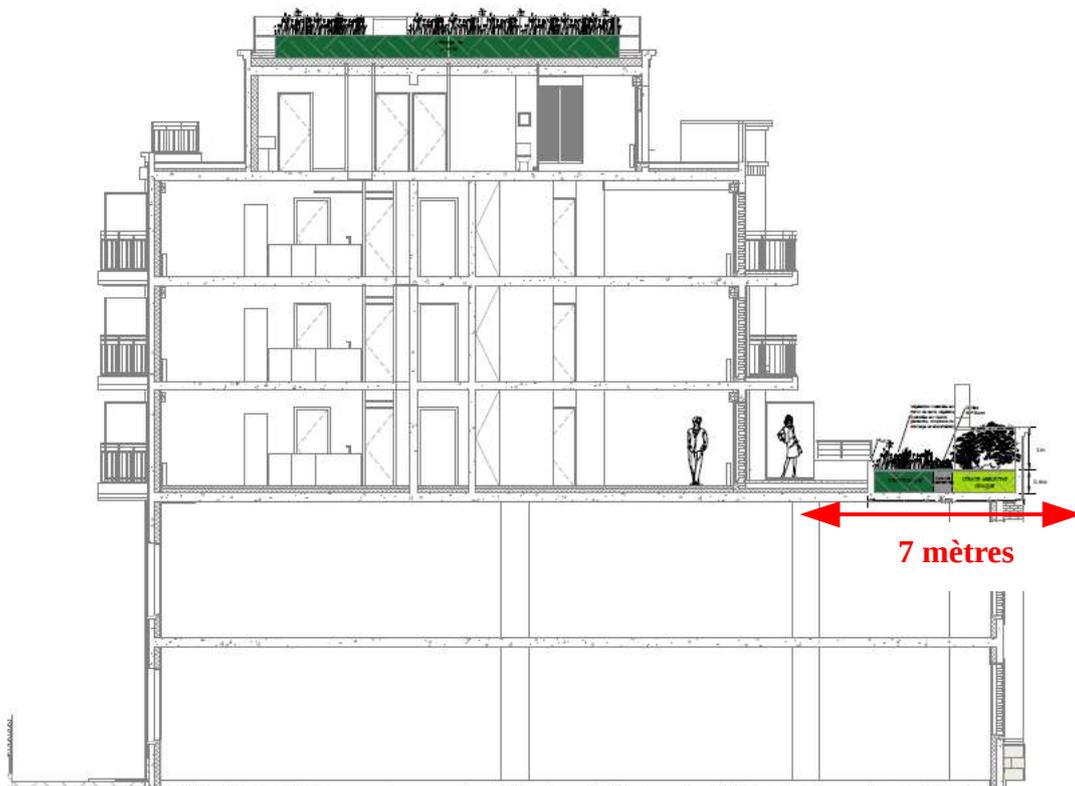
#### 1 – INTÉGRATION DES ÉQUIPEMENTS AU SEIN DU PROGRAMME

##### Sécurité :

Le maître d'ouvrage rappelle qu'aucune réglementation n'encadre à proprement parler le recul d'une façade de logements se trouvant au-dessus de celle d'un établissement destiné à l'enseignement ou à l'accueil des enfants.

Il est toutefois soumis à l'arrêté du 10/09/1970 (dit du C+D), relatif à la sécurité incendie et prévoyant un retrait de façade entre un ERP et des logements (comme détaillé dans la notice sécurité jointe au dossier de permis de construire).

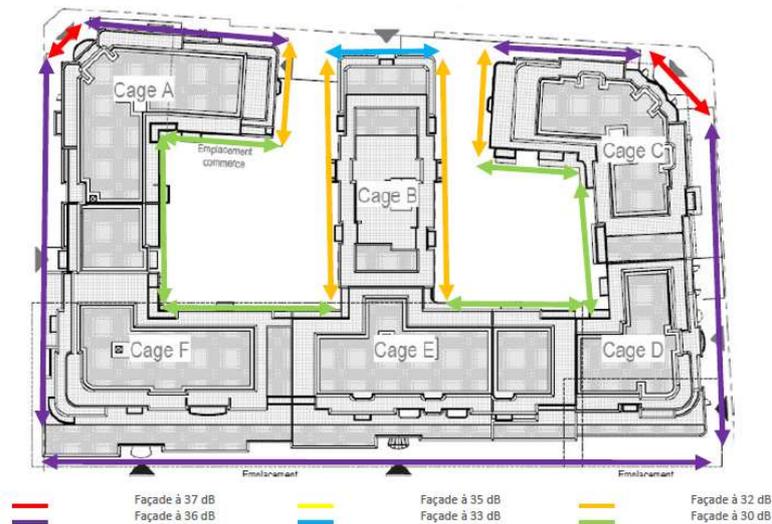
Afin d'intégrer au mieux l'équipement recevant du public (ERP) de 4<sup>ème</sup> catégorie de type R dans l'ensemble immobilier, les façades des logements sont reculées de 7 mètres dès le 2<sup>ème</sup> étages. En complément de ce recul, des jardinières maçonnées, d'une profondeur de 3,5 à 4 mètres seront implantées sur les terrasses pour éviter tout risque de projection depuis les logements.



### Acoustique

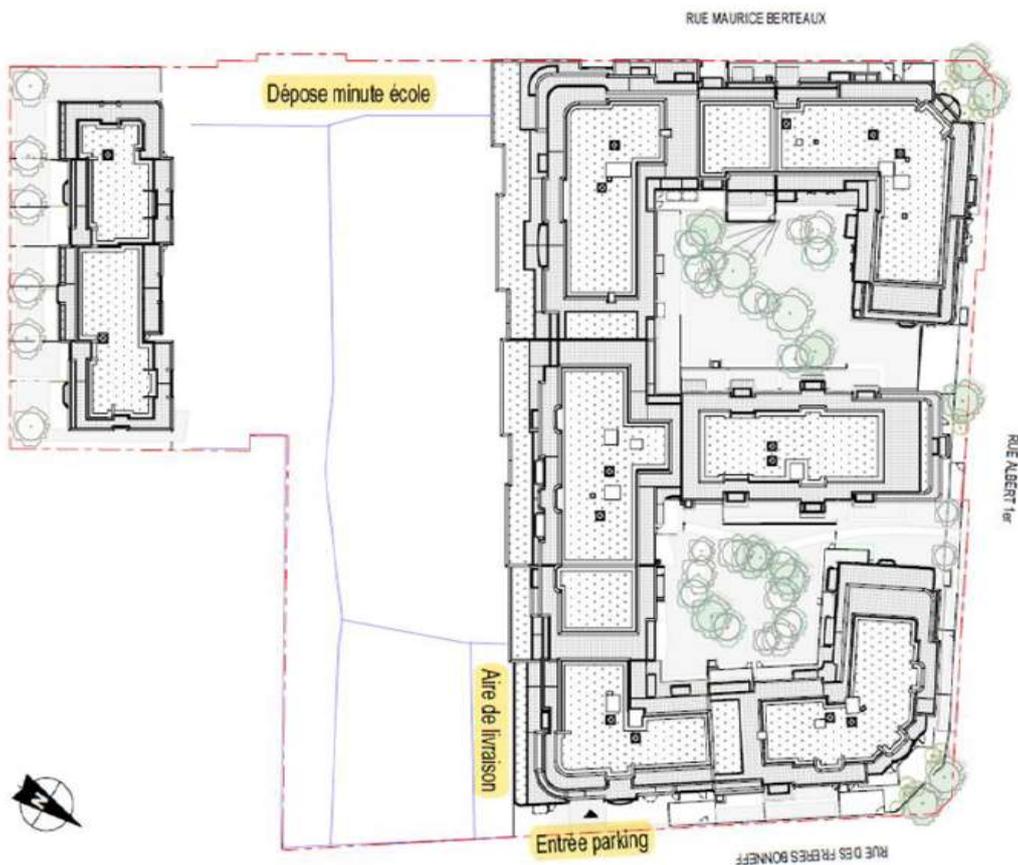
Il est rappelé que la réglementation acoustique n'impose un renforcement de l'isolation de façades que vis-à-vis d'un classement des infrastructures terrestres (voies) bordant le projet étudié. Toutefois le maître d'ouvrage confirme qu'il a également pris en compte les émissions sonores pouvant être engendrées par la cour d'école (environ 73 db, non cumulatif avec les émissions sonores de la circulation). Pour mémoire, ledit ERP n'étant ouvert qu'en journée et uniquement du lundi au vendredi.

Le classement acoustique des façades sera donc le suivant :



### Livraisons

Afin de ne pas interférer avec le dépose-minute de l'école, une aire de livraison, pour les équipements publics a été aménagée depuis la rue des Frères Bonneff le long de la future salle polyvalente.



## **2 – CATÉGORIE DE LOGEMENTS :**

L'opération comporte 254 logements au total et propose une mixité de produits : 28 logements sociaux, une résidence intergénérationnelle de 50 logements principalement habités par des seniors, 42 logements en démembrement, 41 logements type résidence avec services, et 93 logements en accession.

La résidence intergénérationnelle et la résidence avec services sont principalement composées de petites typologies, afin d'y loger des personnes seules (senior ou jeunes actifs) ou de jeunes couples.

La répartition des typologies de logements est reprise sur le tableau ci-dessous, faisant apparaître un ratio de 20% de logements T4 et T5 dits « familiaux ». Aussi, seuls 52 logements pourraient être qualifiés de « familiaux » :

T1	24	10%
T2	77	30%
T3	101	40%
T4	41	16%
T5	11	4%
	254	

## **4.3 Circulation / Mobilités / Stationnement**

Un certain nombre d'avis défavorables sont alarmistes sur la situation actuelle en matière de circulation sur le quartier (@19, @21, @41, @58, @166, @253). L'implantation de ce projet immobilier sur trois rues et deux carrefours avec la présence d'une école au sein du programme ne ferait que renforcer ce sentiment que de nombreuses problématiques liées aux mobilités vont se poser tant pendant le chantier (@28), qu'une fois les logements et les équipements livrés.

L'étude d'impact détaille de manière précise la circulation à proximité du secteur concerné mais également les impacts sur les principaux carrefours de Bezons (Péri/Albert Premier/Rouget de l'Isle, Frères Bonneff/Edouard Vaillant, Grâce de Dieu et Pont de Bezons). Les conclusions de cette étude confirment que de manière générale, matin comme soir, les réserves de capacité globales des carrefours diminuent logiquement avec l'augmentation du trafic liée à la création du programme mixte. Néanmoins, les carrefours conservent, dans l'ensemble, des réserves de capacité convenables permettant d'assurer une circulation fluide.

La principale difficulté pressentie se situe au niveau du carrefour Rue Édouard Vaillant/ Rue des Frères Bonneff à l'heure de pointe du matin. Des aménagements de feux sont préconisés en cas de difficultés constatées.

Plusieurs contributions font état des problématiques liées à l'insécurité routière sur le secteur (@58,@253) et de la nécessité de travailler sur une reconfiguration du réseau routier et des espaces publics adjacents afin de les rendre moins accidentogène. Des installations permettant une réduction des vitesses sur ce secteur sont également plébiscitées tout comme des mesures permettant de limiter le report du trafic de l'avenue Gabriel Péri sur les rues des Frères Bonneff et Maurice Berteaux.

Concernant la présence de l'école, la création d'un dépose minute sur la rue Maurice Berteaux est questionnée (@28 et @60). Des réflexions sur les pratiques de mobilités des écoliers doivent être

menées en amont. Ainsi le projet MOBY favorisant le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture est cité dans les contributions @19 et @28.

Enfin, des questions sont soulevées (@28 et @58 notamment) sur la sécurité des circulations au sein du parc qui sera aménagé par la Ville. Ces remarques pertinentes seront étudiées sérieusement dans le cadre des travaux d'aménagement du parc public à réaliser par la Ville (mobilier urbain spécifique notamment) .

### **Questions posées au Maître d'Ouvrage :**

1) *Quelles sont les dispositions mises en œuvre dans ce programme pour encourager les futurs habitants à utiliser les modes doux ?*

2) *Quelles sont les dispositions qui pourront être prises dans le cadre du chantier afin de limiter au maximum les gênes sur la circulation automobile mais également sur les déplacements des modes dits « doux » (piétons, vélos, trottinettes) ? De manière générale concernant les travaux, quelles sont les mesures mises en place concernant les nuisances ?*

### **Réponses apportées :**

#### **1 – UTILISATION DES MODES DOUX : piétons, vélos, trottinettes, etc**

Les voies d'accès et sortie ont fait l'objet d'une étroite concertation entre le maître d'ouvrage et le Service de la Voirie, tenant notamment compte du flux piétons et routier engendré par les visiteurs de l'équipement public. Au vu de l'étude d'impact, la réalisation du projet n'aura en réalité que peu d'impact sur le trafic routier du quartier, à l'exception du carrefour RD41 / Rue des Frères Bonneff, déjà engorgé aux heures de pointe. En cas de difficulté constatée en situation prévisionnelle, un réaménagement du carrefour avec STOP en carrefour à feux pourra être envisagé.

Par ailleurs, les bâtiments au sein du programme immobilier sont accessibles par des cheminements piétons et cyclables (notamment depuis la rue des frères Bonneff) ainsi que le tram T2 et plusieurs lignes de bus.

De surcroît, le maître d'ouvrage a prévu, à rez-de-chaussée des bâtiments mais également au sous-sol, des locaux vélos (263 m<sup>2</sup> au total). Lesdits locaux seront accessibles à l'ensemble des résidents, sécurisés (fermés par les clés de leur appartement) et équipés de bornes de recharges électriques.

Un élargissement et une réfection des trottoirs sont également prévus sur les 3 rues bordant le projet en fin d'opération.

#### **2 – PHASE CHANTIER : GESTION DES NUISANCES**

La phase chantier va inévitablement générer des nuisances aussi bien en termes de circulation (passage camions), de bruit que de poussières.

Le maître d'ouvrage a fait réaliser par un bureau d'étude spécialisé, plan d'installation de chantier afin de limiter au maximum la gêne occasionnée pour les riverains (ce plan devra être validé par les services techniques de la Ville).

Lors de ces échanges le promoteur devra également prévoir le maintien ou le déplacement de la signalétique sur le domaine public (passage piéton, piste cyclable, etc.).

Les aires de stockage, de déchargement ainsi que les bennes se trouveront uniquement sur l'emprise du chantier et non sur l'espace public.

De plus, pour limiter au maximum ces nuisances le maître d'ouvrage intégrera dans ses marchés, opposables à toutes les entreprises, la signature et le respect d'une charte chantier propre.

Celle-ci prévoira notamment les mesures suivantes :

- Aire de lavage pour les camions à la sortie du chantier
- Mise en place d'une boîte aux lettres et d'un contact sur site pour les riverains
- Suivi du respect de ces règles par un Assistant à Maîtrise d'Ouvrage

## 4.4 Sécurité

La question de la sécurité revient dans quelques contributions (hors sécurité routière déjà abordée dans la partie Circulation / Mobilités / Stationnement)

Il est fait état des problématiques générales d'insécurité sur la Ville, de la présence de points de deals (@30, @31, @41, @58, @61) et du sentiment d'insécurité ressenti. Les commentaires questionnent sur les mesures prises afin d'assurer la sécurité au sein du parc.

L'aménagement des espaces publics étant de la compétence de la ville de Bezons, le sujet de la sécurisation du parc sera traité directement par la Ville qui mettra en place tous les dispositifs nécessaires permettant d'assurer la sécurité du lieu (notamment fermeture nocturne du parc, déploiement de la vidéo surveillance...).

### **Question posée au Maître d'Ouvrage :**

- *Quelles sont les mesures prises pour assurer la sécurité au sein du programme immobilier ?*

### **Réponses apportées :**

La sécurité du programme immobilier est assurée par :

- Une clôture périphérique composée d'un muret de 20 cm et d'une grille en serrurerie d'1.80m.
- Les portails et portillons sont dotés de systèmes de contrôle d'accès (digicode / visiophone / vigik) permettant de limiter l'accès aux personnes résidentes ou autorisées.
- Au sein même du programme, chaque bâtiment possède ses accès et contrôles indépendants ne permettant pas aux résidents étrangers à la cage d'accéder à un autre bâtiment.
- Pour les parties communes partagées comme le parking, l'accès aux étages nécessitera la présentation d'une clé de type vigik.
- Les locaux communs type local vélos et poussettes, caves sont fermés et équipés de clés sur organigrammes

*S'agissant de la sécurité du parc public, ce sujet fera l'objet d'une vigilance particulière de la ville de Bezons dans le cadre de l'aménagement de celui-ci. La ville prévoira tous les éléments qu'elle jugera nécessaires pour la sécurisation de cet espace.*

## 4.5 Dossier et information du public

Les grandes lignes du projet, et notamment la création d'une école au sein du programme immobilier ont fait l'objet, avant le dépôt du permis de construire, de travaux de réflexions avec des

organismes partenaires de la Ville (associations de parents d'élèves notamment). Ce travail est salué par certains (@56 et @228) et d'autres indiquent qu'ils n'ont pas eu connaissance du projet, et que les riverains auraient dû être consultés (@58, @162, @163, @205)

Concernant le déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE), celle-ci fait débat : en effet, certaines contributions vantent les mérites de son organisation afin de pouvoir donner son avis sur le projet (@229) et d'autres soulignent l'inadaptation de ce mode de consultation qui exclut une grande partie de la population bezonnaise, évoquant la fracture numérique (@163).

Sur ce thème spécifique, le paragraphe « 2 Déroulement de la PPVE » de la présente synthèse rappelle 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. Ainsi, et en synthèse, force est de rappeler que l'information a largement été diffusée puisque des affiches légales ont été apposées sur de nombreux panneaux de la Ville, la communication a également été faite par le biais du magazine municipal. Un dossier papier a été mis à disposition du public sur RDV à la Direction de l'Urbanisme et du Commerce de la Ville de Bezons aux jours et horaires d'ouverture de la Mairie. Un poste informatique ouvert directement sur le site dédié était disponible en mairie également, pendant toute la durée de la procédure.

L'information et la contribution de chacun pouvait donc largement se faire également par voie non dématérialisée.

Enfin, à toutes fins utiles, il convient de rappeler que la PPVE est une procédure de participation (article L. 123-19 du Code de l'environnement) qui se distingue de la procédure de concertation préalable (article L. 121-15-1 et s. du Code de l'environnement). Ces deux types de procédure associant le public, intervenant à des stades différents, sont strictement distinctes. Elles n'ont pas le même objet ni la même finalité.

## **5. ANNEXES**

Annexe 1 : Arrêté n°2023 0193 du 14 avril 2023

Annexe 2 : Avis de PPVE

Annexe 3 : Certificat d'affichage en mairie

Annexe 4 : Publication dans la Gazette du Val d'Oise

Annexe 5 : Publication dans le Parisien 95

Annexe 6 : Constat d'huissier

Annexe 7 : Constat d'huissier

Annexe 8 : Publication Facebook

Annexe 9 : Publication Twitter

Annexe 10 : Publication Bezons Infos le mag

Annexe 11 : Registre des contributions