

Département de Seine-Saint-Denis

**RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER  
DES MARNAUDES-FOSSE AUX BERGERS-LA SABLIERE  
À VILLEMOMBE et BONDY**  
**Enquête publique portant sur l'évaluation environnementale  
préalable à la déclaration de projet**

**RAPPORT**



***Arrêté conjoint AR2024-11 du 17/12/2024 de Grand Paris Grand Est et Est Ensemble***

Enquête s'étant déroulée du 20 janvier 2025 à 9 heures au 18 février 2025 à 17 heures 30

Commissaire enquêtrice  
Sylvaine FREZEL

PRÉAMBULE.....	4
CHAPITRE I...GÉNÉRALITÉS.....	5
.1. Objet de l'enquête .....	5
1.1 Cadre juridique .....	5
1.2 A l'issue de l'enquête .....	5
1.3 Mention des autorisations nécessaires.....	6
.2. Le renouvellement urbain .....	6
2.1 A l'échelle nationale .....	6
2.2 A l'échelle de l'EPT .....	7
.3. Historique du projet .....	8
3.1 Projet initial .....	9
3.2 Opérations réalisées depuis 2019 .....	10
3.3 Concertation .....	11
.4. Description sommaire du projet.....	12
4.1 Les acteurs.....	12
4.2 Les principales caractéristiques.....	13
4.3 La Sablière à Bondy (territoire d'Est Ensemble) .....	14
4.4 Les Marnaudes ouest à Villemomble (Grand Paris Grand Est).....	17
4.5 Les Marnaudes est et la venelle Stephenson à Villemomble (GPGE).....	18
4.6 La Fosse-aux-Bergers à Villemomble (GPGE) .....	19
4.7 Projet d'aménagement global.....	20
4.8 Coût du projet.....	21
.5. Mesures pour éviter ou réduire les impacts sur l'environnement.....	22
5.1 L'étude d'impact.....	22
5.2 L'avis de l'Autorité environnementale .....	22
5.3 Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale .....	23
CHAPITRE II... ORGANISATION DE L'ENQUÊTE .....	24
1. Désignation du commissaire enquêteur .....	24
2. Modalités de l'enquête .....	24
3. Composition du dossier d'enquête.....	26
Commentaire .....	27
4. Rencontres préparatoires.....	28
4.1 Réunion de présentation .....	28

4.2 Visite du site .....	28
4.3 Autres réunions préparatoires .....	28
4.4 Entretien avec M. Bellazereg sur l'accompagnement des habitants .....	29
4.5 Rencontre avec le maire de Bondy .....	30
4.6 Rencontre avec le maire de Villemomble.....	30
5. Information du public .....	31
5.1 Affichage .....	31
5.2 Parutions dans la presse.....	32
5.3 Information sur internet.....	32
5.4 Communication complémentaire .....	32
CHAPITRE III... DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE .....	33
1. Mise à disposition en mairie du dossier d'enquête et d'un registre.....	33
2. Les permanences .....	33
3. La plateforme dédiée.....	34
3. Recueil des registres .....	35
4. Procès-verbal de fin d'enquête .....	35
5. Demande de report du délai de remise du rapport.....	35
CHAPITRE IV... OBSERVATIONS et RÉPONSES .....	35
1. Les principaux thèmes abordés.....	35
2. Réponses des maîtres d'ouvrage .....	37
2.1 Réponse générale.....	38
2.2 Réponses aux observations des habitants .....	41
Commentaire de la commissaire enquêtrice.....	89
LISTE DES PIÈCES JOINTES .....	90

## PRÉAMBULE

Le présent rapport rend compte de l'enquête publique relative à l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Les Marnaudes-La Fosse aux bergers-La Sablière à Villemomble et Bondy (Seine-Saint-Denis), projet qui est porté par les Établissements publics territoriaux Est Ensemble et Grand Paris Grand Est. **Il est suivi par les conclusions motivées rédigées dans un document séparé.**

Sylvaine FREZEL a été désignée le 25 octobre 2024 par le Tribunal administratif de Montreuil comme commissaire enquêtrice titulaire et Miroslav MAKAR comme commissaire enquêteur suppléant (décision n° E24000025/93),

Ils ont été choisis sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement, étant précisé que « ne peuvent être désignées comme commissaires enquêteurs ou comme membres de la commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. ».

Cette disposition législative (Art L123-5 du code de l'environnement) et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale des commissaires enquêteurs à l'égard de l'autorité organisatrice comme de l'administration ou du public ainsi que leur parfaite neutralité. Il n'est pas nécessaire que les commissaires enquêteurs soient des experts et s'ils le sont, ne doivent en aucun cas se comporter en expert, ni en professionnel es qualité. Ils n'ont aucune borne à leur mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il leur est demandé de peser de manière objective le pour et le contre. De même, les commissaires-enquêteurs n'ont pas à se comporter en juriste et il n'est pas de leur responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste de la compétence du tribunal administratif. Il n'est donc pas de leur compétence de dire le droit, mais simplement ils peuvent dire s'il leur semble que la procédure a été respectée.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans les registres ou des courriers adressés, des divers entretiens conduits ou consultations opérées, ainsi que par les réponses apportées par le porteur du projet, le commissaire enquêteur rend *in fine* un avis motivé en toute conscience et toute indépendance.

Cette enquête publique a été prescrite le 17 décembre 2024 par l'arrêté conjoint (AR2024-11) des présidents des Établissements publics territoriaux Grand Paris Grand Est et Est Ensemble. Elle s'est tenue du lundi 20 janvier 2025 à 9 heures au mardi 18 février 2025 à 17h30, soit une durée de 30 jours consécutifs.

- Autorité organisatrice : Grand Paris Grand Est
- Maîtres d'ouvrage :  
Grand Paris Grand Est, en mairie de Noisy-le-Grand,  
Place de la Libération, 93160 Noisy-le-Grand  
Est Ensemble,  
100, Avenue Gaston Roussel, 93230 Romainville

## CHAPITRE I...GÉNÉRALITÉS

### .1. Objet de l'enquête

#### 1.1 Cadre juridique

Le projet de renouvellement urbain Les Marnaudes – La Fosse aux Bergers – La Sablière à Villemomble et Bondy en Seine-Saint-Denis prévoit le développement de plus de 60 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher sur une emprise totale de 15,7 ha.

Il est donc soumis à évaluation environnementale au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement (voir annexe catégorie 39b, *Opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha*) et à la réalisation d'une enquête publique au titre des articles L123-1 et L.123-2 du Code l'environnement. Le projet fera l'objet d'une déclaration de projet.

L'enquête publique "environnementale" vise à assurer l'information et la participation du public, ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers, sur certaines décisions susceptibles d'affecter l'environnement.

Dans ce cadre, et en application des articles L.122-1 à L.122-7 et R.122-1 à R.122-15 du Code de l'environnement, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie le 25 juillet 2024 pour avis.

L'article R. 123-3 du Code de l'environnement prévoit que lorsque le projet porte sur le territoire de plusieurs collectivités, l'enquête peut être ouverte et organisée par une décision conjointe des autorités compétentes pour ouvrir et organiser l'enquête.

Le Conseil de territoire de l'Établissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est dont est membre Villemomble, a acté le 26 mars 2024 le lancement de la procédure de Déclaration de projet et a approuvé le principe et les motifs d'intérêt général de l'opération. Il a autorisé son président à procéder à l'ouverture de l'enquête publique par voie d'arrêté (délibération n° CT2024-03-26-17)

Le même jour, 26 mars 2024, le Conseil de Territoire de l'EPT Est Ensemble, dont est membre Bondy, a autorisé la réalisation d'une enquête publique organisée par arrêté conjoint des deux EPT. Il a désigné Grand Paris Grand Est comme autorité compétente pour organiser et coordonner l'enquête publique et en centraliser les résultats. (délibération n° CT2024-03-26-29)

#### 1.2 A l'issue de l'enquête

Après l'enquête publique et avant décision finale, des modifications peuvent être apportées au projet, sous réserve qu'elles procèdent de l'enquête et que ne soit pas remise en cause l'économie générale du projet.

A l'issue de la procédure, les Conseils de territoire de Grand Paris Grand Est et d'Est Ensemble pourront se prononcer sur l'intérêt général de l'opération via une Déclaration de projet et permettre ainsi l'engagement des opérations d'aménagement et de construction.

### 1.3 Mention des autorisations nécessaires

Cette liste des autorisations nécessaires à la réalisation du projet est donnée dans le dossier d'enquête d'après les éléments connus et actés au 1er trimestre 2024. Elle pourra être amenée à évoluer, en étant complétée et/ou amendée. Elle est, à ce stade, non exhaustive.

#### **Pour Bondy :**

- Déclaration d'intention de démolir du bâtiment D, portée par le bailleur ICF Habitat La Sablière ;
- Déclaration d'intention de démolir du bâtiment A, portée par le bailleur ICF Habitat La Sablière ;
- Déclaration d'intention de démolir du bâtiment B, portée par le bailleur ICF Habitat La Sablière ;
- Permis de démolir du bâtiment D n° PD 093010 23B0008, déposée par ICF Habitat La Sablière, arrêté délivré le 08/01/2024 ;
- Déclaration préalable du bâtiment C (projet de réhabilitation) n° DP 093 010 23B0058 déposée par ICF Habitat La Sablière, arrêté délivré le 02/08/2023 ;
- Permis d'aménagement sur le périmètre du PRIR, côté Bondy ;
- Permis de construire pour chacun des lots : 1, 2, 3, 4, 6 et 7 ;
- Déclaration Dossier Loi sur l'Eau ;
- Autorisations permettant l'aménagement des espaces publics.

#### **Pour Villemomble :**

- Déclaration d'intention de démolir, portée par ICF Habitat La Sablière ;
- Permis de démolir n° PD 093 077 23 B0007 déposé par ICF Habitat La Sablière, pour la phase 1 des démolitions ;
- Déclaration préalable n° DP 093 077 23 B0062 déposée par ICF Habitat La Sablière, arrêté délivré le 19/06/2023 ;
- Permis de construire à déposer pour chacun des lots (1 à 7) ;
- Déclaration Dossier Loi sur l'Eau ;
- Autorisations permettant l'aménagement des espaces publics.

## **.2. Le renouvellement urbain**

### 2.1 A l'échelle nationale

Coordonné par l'Agence nationale pour le renouvellement urbain (ANRU), le renouvellement urbain a pour objet de transformer les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui concentrent fragilités et difficultés économiques et qui sont marqués par la part importante de logement social. Son but est d'assurer une meilleure intégration au reste de la ville et d'encourager une diversification sociale. Il se traduit opérationnellement par une intervention en milieu occupé sur l'habitat (démolition, réhabilitation, restructuration et recyclage), le développement d'aménités urbaines (équipement publics, commerce...) et le cadre de vie (création d'espaces verts...)

La loi de programmation pour la ville et la cohésion urbaine du 21 février 2014 a décidé du lancement du nouveau programme national de renouvellement urbain. Le NPNRU (2014-2024) prévoit la transformation profonde de plus de 450 quartiers prioritaires de la

politique de la ville, en intervenant fortement sur l'habitat et les équipements publics, pour favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans ces territoires. Il évolue par rapport au précédent avec :

- une contractualisation en deux temps pour mieux définir les projets (protocole de pré-figuration puis convention opérationnelle) ;
- un portage des projets au niveau de l'agglomération plutôt qu'au niveau de la commune pour favoriser un rééquilibrage des territoires ;
- une ambition forte sur l'association des habitants à la conception et à la mise en œuvre des projets, notamment via les conseils citoyens et les maisons de projet.

Le programme est doté de 12 milliards d'euros d'équivalent-subvention (ou 14 milliards d'euros de concours financier) attribués par l'ANRU. Il est financé par les contributions de :

- Action Logement (8,4 milliards d'euros),
- l'Union sociale pour l'habitat (2,4 milliards d'euros),
- l'Etat (1,2 milliard d'euros).

Les travaux doivent générer 50 milliards d'euros d'investissement tous financeurs confondus (collectivités locales et bailleurs sociaux notamment).

Avec 59 projets d'intérêt national (PRIN) et 43 projets d'intérêt régional (PRIR) sur 450 projets au niveau national, l'Île-de-France représente 22% du nouveau programme.

## 2.2 A l'échelle de l'EPT

Le PRIR Les Marnaudes – La Fosse-aux-Bergers – La Sablière, entièrement composé de logements sociaux, s'inscrit parmi les projets ayant faits l'objet d'un dossier de candidature au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (en 2014).

Les secteurs des Marnaudes et de La Fosse aux Bergers se situent sur la commune de Villemomble, tandis que le secteur de La Sablière se situe sur celle de Bondy.

**Villemomble**, à une douzaine de kilomètres de Paris, est l'une des 14 communes de l'Etablissement public territorial (EPT) Grand Paris Grand Est. Celui-ci compte aussi Clichy-sous-Bois, Coubron, Gagny, Gournay-sur-Marne, Le Raincy, Les Pavillons-sous-Bois, Livry-Gargan, Montfermeil, Neuilly-Plaisance, Neuilly-sur-Marne, Noisy-le-Grand, Rosny-sous-Bois et Vaujours. Il représente un territoire d'environ 395 000 habitants et une surface de 72 km<sup>2</sup>. Il s'est vu transféré en partie, le 1<sup>er</sup> janvier 2018, les compétences Politique de la Ville et Renouvellement Urbain. Il est ainsi l'autorité publique compétente pour engager la réalisation des opérations et lignes d'ingénierie inscrites conventionnées NPNRU.

**Bondy**, à une douzaine de kilomètres de Paris, est l'une des neuf communes de l'EPT Est Ensemble, issu de la Communauté d'Agglomération Est Ensemble. L'EPT qui compte aussi Bagnolet, Bobigny, Le Pré-Saint-Gervais, Les Lilas, Montreuil, Noisy-le-Sec, Pantin et Romainville, représente une surface de 39,2 km<sup>2</sup> et rassemble plus de 400 000 habitants. Il exerce les compétences qui relèvent essentiellement de la politique de la ville, de la construction et de la gestion d'équipements culturels, socioculturels, socio-éducatifs et sportifs d'intérêt territorial, de l'assainissement et de l'eau, de la gestion des déchets ménagers et assimilé et de l'action sociale d'intérêt territorial. Il a également la charge d'élaborer un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) et la compétence en matière d'aménagement et de

renouvellement urbain.



Carte des Établissements publics territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris créés le 1er janvier 2016.  
En rouge, localisation de Villemomble et Bondy.

### .3. Historique du projet

Le quartier intercommunal Les Marnaudes – La Fosse aux Bergers – La Sablière :

- fait partie des douze quartiers prioritaires de la politique de la ville identifiés sur le territoire d’Est Ensemble et des deux quartiers d’intérêt régional identifiés sur la commune de Bondy.
- est l’un des trois quartiers prioritaires de la politique de la Ville (QPV) du territoire de Grand Paris Grand Est à avoir été retenu par l’Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) pour faire partie du NPNRU.



*Périmètre opérationnel du projet*

Entre 2017 et 2019, plusieurs études et temps de travail entre les différents partenaires (Villes, EPT, État, bailleurs sociaux...) ont permis de préciser les enjeux, ambitions et contenu du projet.

### 3.1 Projet initial

Le projet présenté en Comité d'Engagement de l'ANRU le 7 novembre 2019 a été validé, mais en partie seulement en raison d'espaces publics jugés sous-dimensionnés, de qualité environnementale estimée insuffisante.



Projet initial global présenté en 2019

De nouvelles études ont été menées entre 2020 et 2022. Cela a abouti à un projet repensé pour chacune des villes et à une nouvelle présentation distincte des projets en Comité d'Engagement de l'ANRU.

Côté Bondy, Est Ensemble, la Ville et le bailleur social exclusif du secteur, ICF Habitat La Sablière, ont travaillé à un nouveau projet qui a été présenté et validé en Comité d'Engagement de l'ANRU en novembre 2022. Sa convention opérationnelle a été approuvée par le Conseil de territoire le 28 novembre 2023 et a été signée avec l'ensemble des partenaires le 17 mai 2024.

Côté Villemomble, Grand Paris Grand Est, la Ville et les bailleurs sociaux concernés, ICF Habitat la Sablière et l'OPH de Villemomble, ont présenté en Comité d'Engagement un nouveau projet qui a été validé le 13 février 2023. Sa convention opérationnelle, approuvée par le Conseil de territoire le 12 décembre 2023, a été signée avec l'ensemble des partenaires le 19 janvier 2024.

### 3.2 Opérations réalisées depuis 2019

Après le premier passage en comité d'engagement en novembre 2019, l'ANRU avait entériné un premier programme de démolitions et un projet d'aménagement et d'espaces publics qui restait à affiner.

Depuis, certaines opérations ont été menées sur le quartier :

- Aménagement du complexe Mimoun, engagé en 2021 et inauguré en mai 2022 ;
- Réhabilitation de Stephenson et travaux d'attente sur les immeubles rue Denis Papin : dépôt des autorisations d'urbanisme en 2023, démarrage des travaux au deuxième trimestre 2024 ;

- Démarrage du relogement sur les secteurs des Marnaudes Ouest à Villemomble (rue Decauville et rue Denis Papin) fin 2021 et de La Sablière à Bondy (132-138 route de Villemomble).

### 3.3 Concertation

Le projet a fait l'objet de concertations publiques sur les deux communes qui ont notamment montré un besoin important d'accompagnement social.

- Sur le secteur de Bondy : en 2022 se sont tenues une réunion publique, une réunion publique spécifique au relogement, ainsi qu'un atelier sur l'aménagement des espaces publics. En 2023, une nouvelle réunion publique s'est tenue afin de présenter le projet du renouvellement urbain du quartier de la Sablière après la validation par l'ANRU lors du comité d'engagement de novembre 2022.

Dans le cadre des concertations réalisées de 2017 à 2023, différents outils d'information, de participation et de communication ont été mis en place dans le quartier La Sablière afin d'engager les parties prenantes à la co-construction du projet de renouvellement urbain.



Extrait du document « Bilan de la concertation préalable de Bondy »

Le Conseil de territoire d'Est ensemble a approuvé le 28 novembre 2023 le bilan de la concertation pendant la phase d'élaboration du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (CT2023-11-28-35)

- Sur le secteur de Villemomble : en 2021, une concertation règlementaire a réuni plus de 180 habitants à l'occasion de divers événements : réunion publique, permanences, ateliers de proximité et réunions avec le conseil citoyen. Des réunions spécifiques au relogement se sont également tenues.

 <p><b>S'INFORMER</b></p> <p>En consultant ce dossier en mairie, au centre social Alain Mimoun et sur internet : <a href="https://www.grandparisgrandest.fr/r/des-quartiers-en-renouveau">https://www.grandparisgrandest.fr/r/des-quartiers-en-renouveau</a></p> <p>En participant aux permanences d'information et à la réunion publique</p>	 <p><b>S'EXPRIMER</b></p> <p>En donnant votre avis jusqu'au 30 novembre :</p> <p>Dans le registre de concertation en Mairie et au centre social Alain Mimoun :</p> <p><a href="mailto:marnaudes@grandparisgrandest.fr">marnaudes@grandparisgrandest.fr</a></p>	 <p><b>PARTICIPER</b></p> <p>En prenant part aux différents ateliers d'échanges et de co-construction proposés à l'automne, puis tout au long du projet.</p> <p><a href="https://www.grandparisgrandest.fr/r/des-quartiers-en-renouveau">https://www.grandparisgrandest.fr/r/des-quartiers-en-renouveau</a></p>
--	---	--

**Agenda – 3 juillet au 30 novembre 2021 :**

- >>> Permanence d'information : le 3 juillet de 14h à 17h dans le cadre de la fête de quartier organisée par le centre social Alain Mimoun
- >>> Permanence d'information : le 18 septembre au centre social Alain Mimoun
- >>> Atelier thématique participatif : le 2 octobre au centre social Alain Mimoun
- >>> Permanence d'information : le 16 octobre au gymnase Alain Mimoun
- >>> Réunion publique d'information : le 10 novembre au gymnase Alain Mimoun

**Retrouvez l'agenda complet sur :**

<https://www.grandparisgrandest.fr/r/des-quartiers-en-renouveau>

Extrait du document « Bilan de la concertation préalable de Villemomble »

Le Conseil de territoire de Grand Paris Grand Est a approuvé le 5 avril 2022 le bilan de la concertation (CT2022/04/05-20)

La prise en compte de l'avis des habitants dans la conception du projet s'est traduite par des évolutions au niveau :

- Des hauteurs de bâti en ne reproduisant pas les formes urbaines actuelles ;
- Du maintien du jardin partagé ;
- De la liaison avec la ville de Villemomble avec la création d'une traversée piétonne qui sera étudiée par la maîtrise d'œuvre urbaine des espaces publics ;
- De la programmation des rez-de-chaussée actifs, la possibilité d'une programmation médicale est actuellement en cours d'étude.

## 4. Description sommaire du projet

### 4.1 Les acteurs



La maîtrise d'ouvrage du programme de renouvellement urbain Marnaudes-Fosse aux Bergers-La Sablière est co-portée par les EPT Est Ensemble et Grand Paris Grand Est.

Les partenaires du projet sont :

- Les financeurs : l'Etat, la Région Ile-de-France, le Département de la Seine-Saint-Denis, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), l'Agence

Nationale de la Cohésion du Territoire (ANCT), Action Logement et Foncière Logement ;

- Le territoire directement traversé par le projet : la Ville de Bondy, la Ville de Villemomble ;
- L'ensemble des organismes publics et privés, parties prenantes du projet tels que ICF Habitat la Sablière, l'OPH de Villemomble (devenu Vilogia le 1<sup>er</sup> janvier 2025) et la Caisse des dépôts et consignations.

## 4.2 Les principales caractéristiques

Le projet prévoit le développement de plus de 60 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur une emprise totale de 15,7 ha. Il s'implante sur un secteur urbanisé, occupé par des barres d'immeubles de logements sociaux, à cheval sur les deux communes. Le site est enclavé entre la zone d'activités Marcel Dassault à l'ouest, le faisceau ferroviaire au sud et la route de Villemomble au nord.

Il est distant, en moyenne depuis son centre, de 1,7 km de la gare de Bondy du RER E. L'arrivée de la ligne 15 du Grand Paris Express viendra compléter la desserte du site. Elle sera assortie d'une réorganisation du réseau de bus. Une réflexion est par ailleurs engagée concernant des projets de passerelles permettant de relier les secteurs sud et nord du quartier, situés de part et d'autre de la voie ferrée.



Périmètre du NPNRU, avec le nombre de logements locatifs sociaux (LLS) et les bailleurs

Le projet vise ainsi à :

- « reconnecter le quartier à son environnement en améliorant les conditions de circulations actives, au sein du quartier et en direction de l'offre de transport voisine, dans une logique de désenclavement ;
- améliorer le cadre de vie des habitants ;
- réaménager et requalifier les espaces publics ;
- diversifier l'offre de logement ;
- préserver le patrimoine végétal existant du site ;
- développer une offre en équipements et en commerces adaptés aux besoins ».

Les deux porteurs de projet sont garants de la pertinence et de la cohérence d'ensemble du projet. La maîtrise d'ouvrage des travaux qui incombe à chacun, Est ensemble et Grand Paris

Grand Est, pour le périmètre relevant de leur domaine fera l'objet d'une convention ultérieure visant à régir les conditions d'exercice.

### 4.3 La Sablière à Bondy (territoire d'Est Ensemble)

a) Le projet pour La Sablière à Bondy se traduit par des interventions sur **l'espace public** :

- une ouverture du secteur sur son environnement



- une amélioration des espaces publics



- la végétalisation, avec notamment la création d'un espace vert public le long de la rue René Char, la préservation du patrimoine arboré sur le quartier, le maintien du jardin partagé existant et la création de cœurs d'îlots végétalisés.



- une centralité de quartier, via la création d'un pôle équipement et de commerces



b) Il est prévu de lourdes interventions sur **l'habitat** :

- la démolition de 346 logements locatifs sociaux ;
- la construction d'une offre diversifiée de logements neufs dont 82 logements locatifs sociaux reconstitués sur site, une offre en accession libre et sociale et une offre en logements locatifs intermédiaires porté par Action Logement dans le cadre des contreparties foncières ;
- la réhabilitation du bâtiment C (30 logements)

c) Le **planning opérationnel** se compose d'une première phase, caractérisée par une intervention lourde sur le patrimoine bâti du bailleur ICF La Sablière, avec la démolition de 238 logements et d'une deuxième phase, hors ANRU.

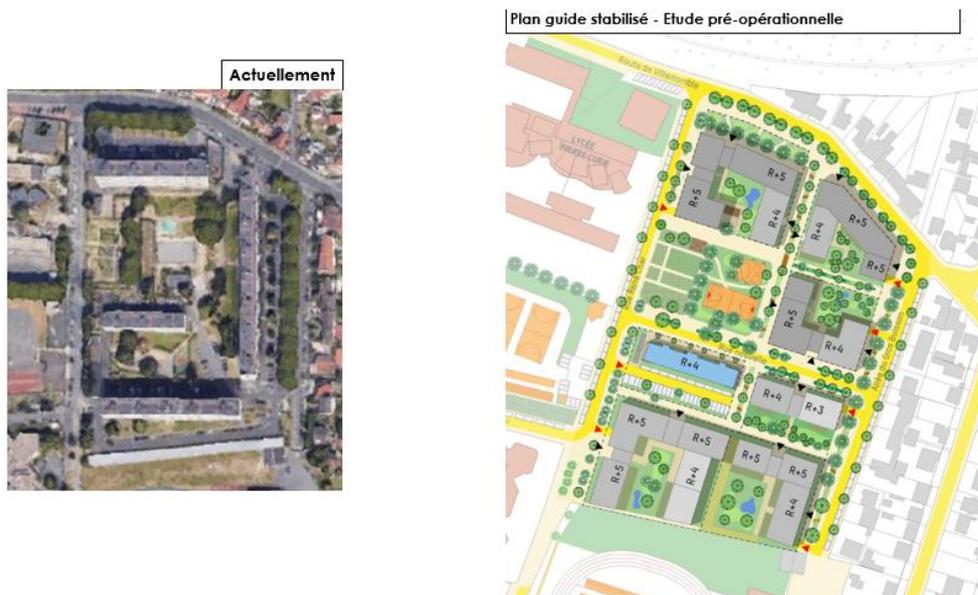


La phase 1 en deux séquences et au sud la phase 2 hors Anru

La première phase commence par une séquence prévoyant la démolition du bâtiment D (88 logements), situé route de Villemomble et la réhabilitation du bâtiment C (30 logements). Puis le bailleur engagera les travaux de la nouvelle construction (lot 1), située le long de la route de Villemomble, destinée à la reconstitution de l'offre sur site, au futur équipement public de proximité en RDC composé de la Maison de quartier Sohane et de la crèche et à la reconstitution du pôle commercial. Cette première opération de construction permettra de constituer le nouveau front urbain le long de la route de Villemomble. Les réalisations d'une part de la traversée piétonne Nord/Sud et d'autre part du square public, rendues possible par la libération de l'emprise foncière du bâtiment D, viendront conforter la nouvelle centralité.

La séquence suivante est axée sur la frange est du quartier (démolition du bâtiment A de 150 logements). L'emprise sera proposée à Action Logement qui réalisera son lot de diversification de l'offre (lot 2) poursuivant ainsi la constitution du nouveau front urbain de la route de Villemomble, jusqu'à l'extrémité est du quartier. Concomitamment à cette opération, les deux dernières opérations de diversification résidentielle de la phase ANRU (lots 3 et 4 en accession sociale et libre) viendront compléter l'offre déjà réalisée. Cette séquence viendra également finaliser l'importante restructuration de la trame viaire du quartier avec le lancement des travaux de la voie nouvelle reliant l'est à l'ouest du quartier qui permettra d'assurer la desserte interne des futures opérations de diversification résidentielle.

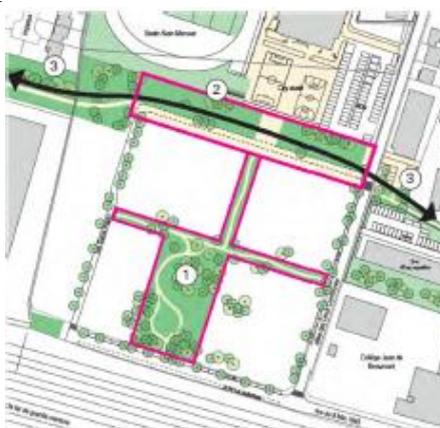
A la deuxième phase, **hors NPNRU**, à partir de 2030, le bailleur engagera sur fonds propres la dernière démolition de son patrimoine, le bâtiment B de 108 logements situé au sud du quartier. L'emprise libérée permettra d'aboutir à la mixité résidentielle recherchée dans le projet par la construction des deux derniers lots en accession (lots 6 et 7). Enfin, l'aménagement des espaces publics, conçus dans une logique d'ensemble mais non financés dans le cadre du NPNRU pour les aménagements aux abords des lots 6 et 7, s'achèvera avec la création des cheminements de desserte des nouvelles constructions.



La Sablière à Bondy

#### 4.4 Les Marnaudes ouest à Villemomble (Grand Paris Grand Est)

- a) Les grands **principes d'aménagement** pour le secteur des Marnaudes Ouest sont :
- une restructuration et simplification de la boucle viaire existante pour assurer la desserte de l'ensemble des lots dans une logique de sobriété des aménagements ;
  - une valorisation des boisements existants : le square de proximité (1) ;
  - une nouvelle façade orientée vers le complexe A.Mimoun et ouvert sur la venelle Stephenson : l'esplanade « A.Mimoun » (2) ;
  - le mail est-ouest (3) : une projection à long terme d'une nouvelle trame de voies vertes actives à l'échelle intercommunale, ne faisant pas l'objet du périmètre projet mais d'une phase post-ANRU.



- b) Concernant **l'habitat**, c'est le site le plus impacté par le projet sur Villemomble. Patrimoine d'ICF Habitat, il fera l'objet d'une démolition / reconstruction complète :
- démolition des 397 logements ;

- reconstruction de 26 826 m<sup>2</sup>( SdP) pour environ 400 logements et services, dont 92 en reconstitution de l'offre.



Etude préopérationnelle, MBR 2023

Le projet prévoit la réalisation de cœurs d'îlots végétalisés pour les différents lots, une diversité des volumétries bâties afin d'alléger les hauteurs perçues depuis la rue et un travail sur l'ensoleillement des cœurs d'îlots et de l'espace public.

Concernant la réalisation du square de proximité, le projet prévoit de maintenir et protéger les zones boisées qualitatives du parc ; clôturer le parc et aménager des accès ; maintenir un espace central ouvert ; accueillir jeux pour enfants et jardins partagés.

#### c) Le planning opérationnel

Phase 1 : démolition de deux bâtiments (193 logements), constitution et construction de trois lots de 185 logements environ au total et des espaces publics attenants ;

Phase 2 : démolition d'un bâtiment (54 logements), constitution et construction d'un lot de 50 logements environ et des espaces publics attenants ;

Phase 3 : démolition de deux bâtiments (150 logements) et de boxes de stationnement, constitution et construction de trois lots de 160 logements environ et des espaces publics attenants. (hors temps NPNRU)

## 4.5 Les Marnaudes est et la venelle Stephenson à Villemomble (GPGE)

Les principaux enjeux identifiés sur le secteur des Marnaudes est sont la programmation du stationnement, la qualité fonctionnelle et architecturale des limites résidentielles et la préservation du couvert végétal remarquable et son milieu associé.

*Vue d'ensemble du projet sur le secteur des Marnaudes est*



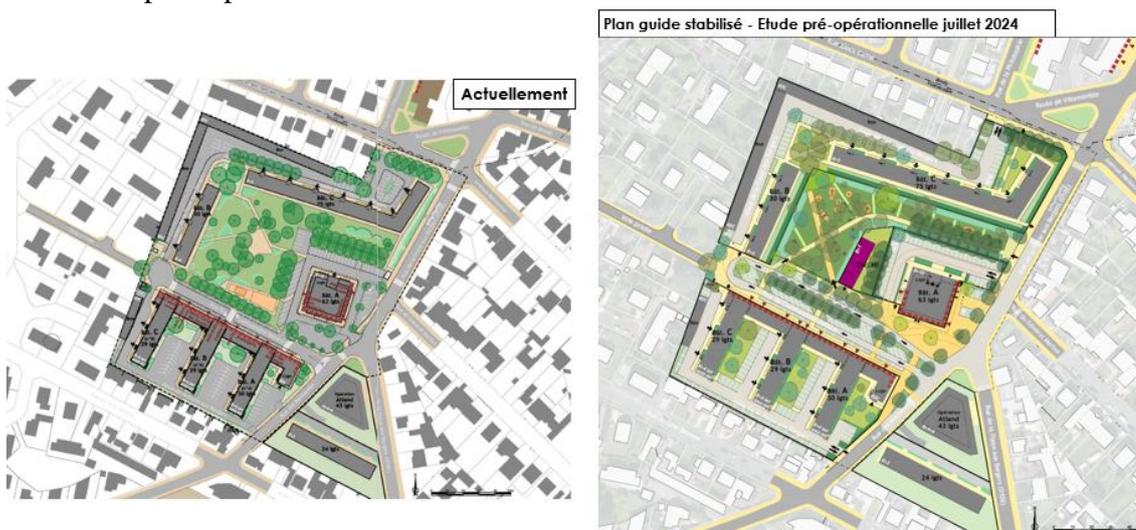
Lien piéton privilégié entre les secteurs ouest du Quartier Prioritaire de la Ville (QPV) et ceux situés à l'est, la venelle Stephenson était devenue un espace non approprié du fait du sentiment d'insécurité qui s'en dégagait. Le programme prévoit la réhabilitation (40 logements) et la résidentialisation de la résidence Stephenson, ainsi que l'aménagement des espaces et de la venelle.

#### 4.6 La Fosse-aux-Bergers à Villemomble (GPGE)

Avec ses 8155 m<sup>2</sup> d'espace verts arborés et aménagés, le site de la Fosse aux Bergers bénéficie d'un environnement de grande qualité mais insuffisamment valorisé pour les usagers.

Le projet a pour objectifs de :

- valoriser le bâti existant en remédiant aux pathologies des bâtiments vieillissants ;
- réorganiser les flux pour l'attractivité des commerces et de la qualité de vie ;
- offrir au quartier un espace public et des aménagements qui lui manquent ;
- améliorer la qualité d'usage des espaces résidentiels extérieurs et redéfinir les limites avec les espaces publics.

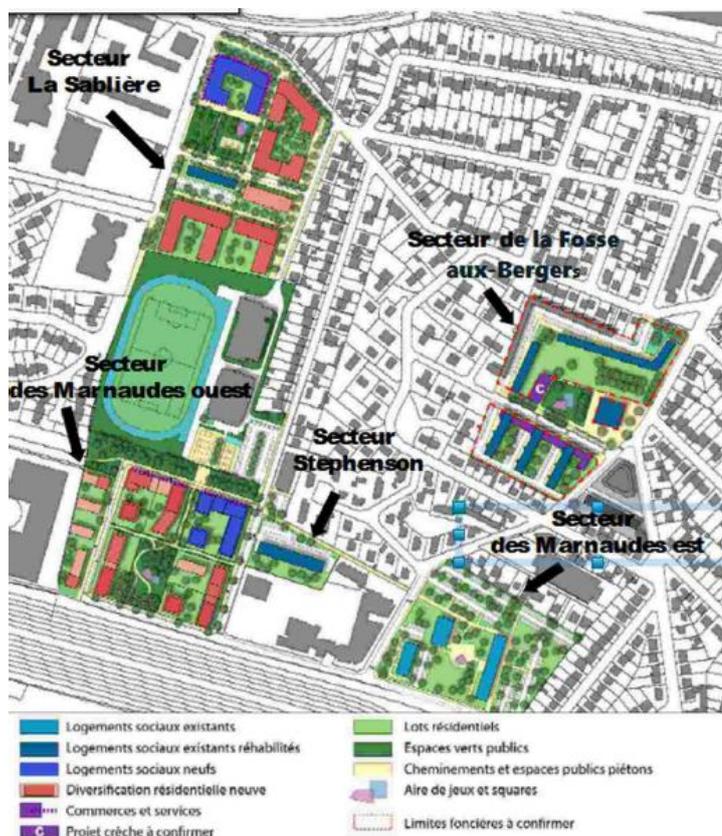


Il prévoit :

- la réhabilitation des trois immeubles de la résidence de la Fosse-aux-Bergers (168 logements) ;
- la réhabilitation des trois résidences situées rue des Marnaudes (109 logements) ;
- la résidentialisation de l'espace vert privatif dédié aux locataires pour le distinguer des nouveaux espaces publics dédiés aux usagers et la transformation d'une partie de l'espace vert central en un square public ;
- l'implantation d'une crèche de 30 berceaux dont la position n'est pas arrêtée ;
- la requalification du pôle commercial rue du commandant Belleux et l'accueil de nouveaux services ;
- la requalification du parvis de la tour de la Fosse aux Bergers pour en faire un espace public piéton.

#### 4.7 Projet d'aménagement global

La temporalité de ce PRU est double, l'une en phase ANRU, elle-même déclinée en deux séquences, et l'autre en phase hors ANRU. Les secteurs du quartier intercommunal sont différents d'un point de vue opérationnel. En effet, le planning est dépendant de certains enchaînements d'opération et n'est par conséquent pas figé dans le temps. Toutefois, une réflexion urbaine d'ensemble a été menée pour garantir la cohérence du projet urbain et encadrer l'évolution de la phase post-ANRU.



## 4.8 Coût du projet

TABLEAU 1 : BILAN D'AMÉNAGEMENT GLOBAL DU PRIR LA SABLIERE

Poste	Dépenses HT phase 1 et 2
ETUDES OPERATIONNELLES (Architecte, OPC, Sondages (géotechnique, pollution, archéologie), Études environnementales)	466 935 €
MISE EN ETAT DES SOLS (Démolition)	95 000 €
ACQUISITIONS FONCIERES	938 400 €
TRAVAUX	8 082 117 €
CONDUITE DE PROJET (Conduite d'opération, Aléas, Frais de communication)	1 484 637 €
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>11 067 089 €</b>

TABLEAU 2 : COÛT DU PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN DES SECTEURS DES MARNAUDES ET DE LA FOSSE AUX BERGERS

Opérations	MOA	Dépenses HT
Etudes pré-opérationnelles	Grand Paris Grand Est	153 000,00 €
Démolition des Bâtiments C,D et E - Marnaudes Ouest - 247 LLS	ICF Habitat La Sablière	10 622 683,00 €
Aménagement espaces publics + Espace Mimoun	Grand Paris Grand Est	7 246 243,03 €
<b>Sous total lignes Aménagement d'ensemble</b>		<b>17 868 926,03 €</b>
Requalification 40 LLS - rue Stephenson	ICF Habitat La Sablière	1 381 818,24 €
Requalification 168 LLS - rue de la Fosse aux Bergers	OPH de Villemomble	6 670 000,00 €
Requalification 112 LLS - rue des Marnaudes	OPH de Villemomble	3 645 000,00 €
<b>Sous total lignes Requalification LLS</b>		<b>11 696 818,24 €</b>
Résidentialisation 223 LLS - secteur HP 102	ICF Habitat La Sablière	3 555 679,25 €
Résidentialisation 40 LLS - Stephenson	ICF Habitat La Sablière	436 349,98 €
Résidentialisation 168 LLS - rue de la Fosse aux Bergers	OPH de Villemomble	1 947 500,00 €
Résidentialisation 112 LLS - rue des Marnaudes (hors ANRU)	OPH de Villemomble	1 610 000,00 €
<b>Sous total lignes Residentialisation LLS</b>		<b>7 549 529,23 €</b>
Recomposition du pôle commercial de la Fosse aux Bergers	OPH de Villemomble	986 500,00 €
<b>Sous total ligne Autre immobilier</b>		<b>986 500,00 €</b>
<b>Total HT</b>		<b>38 254 773,50 €</b>

## **.5. Mesures pour éviter ou réduire les impacts sur l'environnement**

### 5.1 L'étude d'impact

L'étude d'impact datée de février 2024 indique que le projet s'inscrit dans une démarche de développement durable, consistant à chercher, dans la définition des fonctionnalités et des possibilités d'aménagement, à éviter les principaux impacts négatifs sur l'environnement, puis lorsque cela n'est pas possible, à rechercher une moindre incidence des ouvrages et des aménagements sur les milieux.

Cette démarche « ERC » repose sur trois principes :

- Éviter les impacts potentiels, grâce à une conception la moins impactante possible ;
- Réduire les impacts qui n'ont pu être évités ;
- Compenser, si nécessaire les impacts résiduels, après application des mesures de réduction.

Dans le résumé non technique de l'étude d'impact, un tableau de 20 pages donne une synthèse des effets du projet, en phases travaux et exploitation, et des mesures dites ERC. Ces mesures sont ensuite développées au chapitre 5. Elles feront l'objet d'un suivi afin de pouvoir vérifier les engagements pris et adapter les mesures pour en améliorer l'efficacité. Ces suivis porteront potentiellement sur la ressource en eau, la qualité de l'air, le bruit, les insertions paysagères... Certains porteront sur une longue durée (parfois plusieurs années après la fin du chantier pour les thématiques comme l'air et l'acoustique) afin de s'assurer de leur bon fonctionnement et, à des fréquences régulières de visite.

### 5.2 L'avis de l'Autorité environnementale

Dans son avis n°APJIF-2024-070 du 25/09/2024, la Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) en Île de France identifie les principaux enjeux environnementaux qui concernent :

- la santé et le cadre de vie (les démolitions, le bruit) ;
- la biodiversité et le paysage ;
- le changement climatique (les énergies renouvelables, les îlots de chaleur urbains, les émissions de gaz à effet de serre) ;
- le risque d'inondation.

Ses principales recommandations sont de :

- reconsidérer le nombre de démolitions des bâtiments, sauf à démontrer l'impossibilité de les réutiliser en tout ou partie, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre dues au projet ;
- caractériser finement les niveaux sonores en situation actuelle et définir, au-delà de l'isolement des façades, des mesures d'évitement et de réduction permettant de prévenir les effets sanitaires liés au bruit, par référence aux valeurs définies par l'OMS pour déterminer le caractère néfaste du bruit sur la santé ;
- réaliser un diagnostic des arbres présents sur les secteurs situés à l'est du site, approfondir la caractérisation de la faune et rechercher des mesures visant à éviter, réduire et à défaut

compenser (ERC) les incidences négatives du projet sur la nature ordinaire et la biodiversité ;

- compléter l'étude du potentiel en production d'énergie à partir de ressources renouvelables annexée à l'étude d'impact par un volet relatif aux besoins et options énergétiques pour les quartiers du projet situés à Villemomble ;
- comparer les surfaces de pleine terre avant et après projet et évaluer le phénomène d'îlot de chaleur urbain, les coefficients de ruissellement et les capacités d'infiltration du sol et des surfaces, assurer la gestion de la pluie trentennale et justifier sa non faisabilité le cas échéant.

La MRAe fait au total treize recommandations que les maîtres d'ouvrage étaient invités à prendre en compte.

### 5.3 Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale

Avant de répondre aux recommandations de la MRAe, les maîtres d'ouvrage soulignent la spécificité d'une intervention en milieu occupé. « Les projets de renouvellement urbain viennent améliorer la qualité de vie des habitants vivants déjà dans les secteurs d'intervention. Les impacts sur la santé de ces populations sont donc préexistants et les projets tentent de les limiter en améliorant le confort des espaces logements et extérieurs des usagers actuels et à venir », notent-ils.

Ils expliquent au en préambule pourquoi le projet est au stade de plan guide : les études urbaines menées et coordonnées par Est Ensemble et Grand Paris Grand Est ont permis de rédiger l'étude d'impact, prérequis pour passer aux premières étapes opérationnelles dans le temps contraint de l'ANRU, de l'engagement opérationnel de toutes les opérations d'ici à la mi-2026. Les études ont permis d'acter d'un programme d'intervention sur la base d'estimations financières et d'en dessiner le positionnement via une étude urbaine et un plan guide validé. L'étude d'impact est donc déposée nécessairement au stade des orientations du projet urbain, pour pouvoir démarrer rapidement les différentes opérations sous maîtrise d'ouvrage bailleurs, ville et EPT Est Ensemble et Grand Paris Grand Est. De manière concomitante à l'étude d'impact s'ouvre une phase d'études des maîtrises d'œuvre qui permettra d'affiner ces orientations urbaines et de les décliner opérationnellement.

Pour la partie bondinoise du projet, la désignation d'une maîtrise d'œuvre urbaine pour les espaces publics, intégrant le volet développement durable AMO en octobre 2024 marque un nouveau cycle d'affinage du projet, renforcé par les recommandations de la MRAe.

Pour la partie villemomboise, une maîtrise d'œuvre d'espaces publics sera désignée en 2025 afin de permettre de traduire opérationnellement les intentions du plan guide. « Les études techniques, en phase maîtrise d'œuvre en cours de lancement, seules permettront d'expertiser la faisabilité de certaines actions et mesures envisagées », conclut le préambule du mémoire.

Celui-ci apporte ensuite des réponses aux recommandations de la MRAe et donne en annexe une « Étude d'approvisionnement en énergie renouvelable et de récupération », du 20/01/2023.

## CHAPITRE II... ORGANISATION DE L'ENQUÊTE

### 1. Désignation du commissaire enquêteur

Dans un courrier en date du 26 septembre 2024, le président de Grand Paris Grand Est a demandé au Tribunal administratif de Montreuil la désignation d'un commissaire enquêteur. Le premier vice-président du Tribunal administratif de Montreuil M. Pierre Le Garzic m'a désignée en qualité de commissaire enquêtrice et a désigné Miroslav Makar, en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique relative à une opération de renouvellement urbain du quartier Les Marnaudes-La Fosse aux Bergers-La Sablière dans les communes de Villemomble et Bondy.

Décision du 25 octobre 2024 N°E24000025/93 (*voir en pièces jointes*)

### 2. Modalités de l'enquête

L'enquête publique a été prescrite le 17 décembre 2024 par l'arrêté conjoint (AR2024-11) des présidents des Établissements publics territoriaux Grand Paris Grand Est et Est Ensemble (*voir en pièces jointes*). Cet arrêté sur lequel j'ai été consulté, en indique les modalités dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, sont :

- Que cette enquête durera 30 jours consécutifs du lundi 20 janvier 2025 à 9 heures au mardi 18 février 2025 à 17h30, soit une durée de 30 jours consécutifs.
- Que son siège est fixé à l'Établissement public territorial Grand Paris Grand Est, en mairie de Noisy-le-Grand, place de la Libération, 93160 Noisy-le-Grand.
- Que le public pourra consulter le dossier d'enquête dans les mairies des deux communes du projet NPNRU aux jours et horaires habituels :
  - à l'hôtel de ville de Bondy, Esplanade Claude-Fuzier, les lundi, mercredi, jeudi et vendredi de 9h à 17h15, le mardi de 10h30 à 19h15 ;
  - à la mairie de Villemomble, 13 bis rue d'Avron, les lundi, mardi et vendredi de 8h30 à 17h, le mercredi de 8h30 à 20h, le jeudi de 13h30 à 17h et pendant les vacances scolaires, les lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h, le jeudi de 13h30 à 17h.
- Qu'une version numérique du dossier est consultable pendant la durée de l'enquête sur la plateforme dédiée [www.registre-numerique.fr/npnru-bondy-villemomble](http://www.registre-numerique.fr/npnru-bondy-villemomble).
- Qu'un poste informatique permettant d'accéder à cette plateforme sera à disposition du public dans les lieux de consultation.
- Que le public pourra exprimer ses observations et propositions sur :
  - Sur les registres d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par la commissaire enquêtrice, disponibles dans chacune des mairies ;
  - Sur le registre dématérialisé ouvert pendant la durée de l'enquête sur le site [www.registre-numerique.fr/npnru-bondy-villemomble](http://www.registre-numerique.fr/npnru-bondy-villemomble)

- Par mail à [npru-bondy-villemomble@mail.registre-numerique.fr](mailto:npru-bondy-villemomble@mail.registre-numerique.fr)
  - Par courrier adressé par voie postale à l'adresse :
    - *Madame Sylvaine FREZEL, Commissaire enquêtrice*
    - *sur le projet d'évaluation environnementale NPNRU*
    - *Marnaudes-Fosse aux Bergers-La Sablière à Bondy et Villemomble,*  
*EPT Grand Paris Grand Est*  
*11 boulevard du Mont d'Est,*  
*93160 Noisy-le-Grand*
  - Lors des permanences de la commissaire enquêtrice indiquées ci-dessous.
- Que la commissaire enquêtrice tiendra des permanences :
- A VILLEMOMBLE
- Mairie de Villemomble, 13 bis rue d'Avron, le jeudi 23 janvier 2025, de 14h à 17h
  - Tiers Lieu Autonomie « Le Partaj'Heures », 2 rue du Commandant Belleux, les mardi 11 février 2025 de 14h à 17h et le samedi 15 février 2025, de 9h à 12h
- A BONDY
- Hôtel de ville, Esplanade Claude-Fuzier, le lundi 27 janvier 2025 de 9h à 12h
  - Maison de quartier et de la citoyenneté Sohane, 162-164 route de Villemomble, le mercredi 12 février 2025, de 14h à 17h
- Que le public sera informé de la tenue de l'enquête par la publication d'un avis d'ouverture d'enquête dans deux journaux diffusés dans le département, au moins quinze jours avant le début de l'enquête et à titre de rappel dans les huit premiers jours de celle-ci ;
- Que cet avis sera également publié quinze jours avant le début de l'enquête sur le site de l'EPT [www.grandparisgrandest.fr](http://www.grandparisgrandest.fr) et sur la plateforme dédiée <https://www.registre-numerique.fr/npru-bondy-villemomble> ;
- Que cet avis sera publié par voie d'affichage au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci au siège de Grand Paris Grand Est et à celui d'Est ensemble, dans les mairies de Villemomble et Bondy, sur les panneaux administratifs du secteur du NPNRU.

Parmi les autres modalités, l'arrêté indique :

- Qu'à l'issue de l'enquête publique, les registres seront mis à la disposition de la commissaire enquêtrice et clos par elle. Après clôture des registres, celle-ci communique dans les huit jours au président de Grand Paris Grand Est les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le président de l'EPT dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.
- Dans le délai de 30 jours à compter de la clôture de l'enquête, la commissaire enquêtrice transmettra son rapport et ses conclusions motivées au président de l'EPT. Elle en transmettra une copie au président du tribunal administratif de Montreuil ;
- Qu'une copie du rapport et des conclusions motivées sera tenue à la disposition du pu-

blic pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, en mairie de Villemomble et de Bondy. Les documents seront également consultables sur les sites [www.grandparisgrandest.fr](http://www.grandparisgrandest.fr) et [www.est-ensemble.fr](http://www.est-ensemble.fr) ;

- Qu'à l'issue de l'enquête publique, le dossier de la future Déclaration de projet pourra être constitué. Il regroupera l'étude d'impact, éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, ainsi que les avis de l'Autorité Environnementale et des collectivités, enrichis des réponses apportées par les Etablissements publics territoriaux Grand Paris Grand Est et Est Ensemble.
- Le dossier complet de la Déclaration de projet sera soumis au Conseil de territoire de Grand Paris Grand Est et à celui d'Est Ensemble, afin de déclarer solennellement l'intérêt général de l'opération projetée et permettre ainsi l'engagement des opérations d'aménagement et de construction dans le périmètre/secteur du NPNRU.

### 3. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête est composé, outre l'arrêté conjoint et l'avis, des documents suivants :

*doc 1* - Présentation de la procédure d'enquête publique dans le cadre de la Déclaration de projet ;

*doc 2-1* - **Etude d'impact environnementale** :

Préambule (15 pages)

chapitre 1 : **Résumé non technique** (123 pages)

chapitre 2 : Description du projet (49 pages)

chapitre 3 : Étude des variantes et solutions de substitution (22 pages)

chapitre 4 : État actuel de l'environnement (214 pages)

chapitre 5 : Impacts environnementaux et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation (161 pages)

chapitre 6 : Risques climatiques et majeurs (24 pages)

chapitre 7 : Incidences sur le réseau Natura 2000 (20 pages)

chapitre 8 : Optimisation de la densité de construction (30 pages)

chapitre 9 : Méthodes et auteurs (30 pages)

*doc 2-2* - **Ses annexes** :

Annexe 1 : Etude de potentialités ENR&R, PRIR La Sablière à Bondy (93), Vizea, 12/01/2022 (26 pages)

Annexe 2 : Bilan émissions de gaz à effet de serre, PRIR La Sablière à Bondy (93), Vizea, 09/01/2023 (39 pages)

Annexe 3 : Etude géologique et géotechnique préalable – Projet de renouvellement urbain – La Sablière, Route de Villemomble à Bondy, Geoexperts sols et fondations, 26/08/2019 (80 pages)

Annexe 4 : Rapport d'étude – Création d'un parking, de voiries et d'un mur de soutènement, Mission G2 AVP – Stade Alain Mimoun, Technosol, 06/07/2021 (108 pages)

Annexe 5 : Etude géologique et géotechnique préalable – Projet de renouvellement urbain – Marnaudes ouest, Allée des Deux Communes à Villemomble, Geoexperts sols et fondations, 20/08/2019 (78 pages)

Annexe 6 : Etude géologique et géotechnique préalable – Projet de renouvellement urbain –

Marnaudes est, Rue des Marnaudes à Villemomble, Geoexperts sols et fondations, 30/08/2019 (62 pages)

Annexe 7 : Diagnostic phytosanitaire, Gondawa (4 pages)

Annexe 8 : Etude historique, documentaire et mémorielle – Etude de vulnérabilité des milieux – Diagnostic de la qualité environnementale des sols, IDDEA, 25/06/2019 (457 pages)

Annexe 9 : Diagnostic de la qualité environnementale des gaz des sols, IDDEA, 10/01/2020 (151 pages)

Annexe 10 : Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, Bedoc, 26/02/2016 (21 pages)

Annexe 11 : Référentiel pour un aménagement durable du territoire - Livre technique, Est Ensemble (88 pages)

Annexe 12 : Cahier De Préconisations Architecturales, Urbaines, Paysagères Et Environnementales (CPAUPE), Est Ensemble – Ville de Bondy, avril 2023 (48 pages)

Annexe 13 : Charte de chantier vert ICF Habitat, 21/09/2021 (12 pages)

Annexe 14 : Bilan émissions de gaz à effet de serre – Mesures ERC-AS, PRIR La Sablière à Bondy (93), Vizea, 12/01/2023 (24 pages)

Annexe 15 : Etude sur l'identification des potentiels et la proposition d'amplification de nature dans les 12 NPNRU, Egis/Alto Step, Janvier/Février 2023 (71 et 18 pages)

Annexe 16 : Etudes pré-opérationnelles sur le quartier NPNRU des Marnaudes - Fiche de Lot - Lot 1, janvier 2024 (62 pages)

### ***Doc 3 - Bilan de la concertation préalable***

3.1. Bilan de la concertation de Villemomble (57 pages) et CT de GPGE du 04/12/2023

3.2. Bilan de la concertation de Bondy (36 pages) et CT d'Est Ensemble du 04/12/2023

### ***Doc 4 - Liste des autorisations nécessaire projet NPNRU***

***Doc 5 - Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Ile-de-France n°APJIF-2024-070 du 25/09/2024 (23 pages)***

***Doc 6. Mémoire en réponse à l'avis de l'Autorité environnementale (40 pages) et en annexe, la reprise de l'avis de la MRAe et l'étude d'approvisionnement en EnR, Vizea 20/01/2023 (143 pages)***

## ***Commentaire***

Le dossier d'enquête comprend les pièces attendues. L'étude d'impact, volumineuse (plus de 2000 pages avec les annexes) est bien structurée, les chapitres sont clairement identifiés et précédés chacun par un sommaire.

Cependant on aurait aimé que le résumé non technique, présenté comme le chapitre 1, fasse plutôt l'objet d'un document à part, afin de faciliter la prise de connaissance par le public.

La version papier de l'étude d'impact est d'un maniement difficile. L'étude de 696 pages (hors annexes) est imprimée d'un seul tenant, constituant un gros ouvrage de plus de 2,5 kg,

écrit en petits caractères avec des illustrations de taille réduite. Les 16 annexes se répartissent en deux volumes, lourds également mais le plus souvent imprimés en corps plus gros.

A ma demande, afin d'améliorer la lisibilité des illustrations pour le public, ont été ajoutés au dossier des carnets de plans en A3, l'un centré sur Bondy et l'autre sur Villemomble (*voir en pièces jointes*)

## **4. Rencontres préparatoires**

### **4.1 Réunion de présentation**

J'ai eu une première réunion sur l'enquête le 8 novembre 2024 au sein du Tiers Lieu Autonomie « Le Partaj'Heures », 2 rue du Commandant Belleux à Villemomble. Implanté au cœur du quartier de la Fosse-aux-Bergers, ce Tiers lieu est un espace polyvalent et convivial qui propose notamment des activités intergénérationnelles (ateliers créatifs, gym...). Il fait office en quelque sorte de « maison du projet ».

Mylène Santana, cheffe de projet renouvellement urbain-relogement à la direction de l'Habitat, du renouvellement urbain et de la politique de la Ville de l'EPT Grand Paris Grand Est, a présenté l'opération. Elle a été ma principale interlocutrice lors de cette enquête. Elle s'est toujours montrée disponible et était très réactive. Mohamed Bellazereg, chargé d'accompagnement social et de concertation sur le NPNRU et Miroslav Makar, commissaire enquêteur suppléant participaient à la rencontre. Les échanges ont également porté sur la complétude du dossier et sur les modalités pratiques de l'enquête, à savoir sa date, les lieux de permanence, la possibilité de tenir une réunion publique (hypothèse qui ne sera pas finalement retenue, en raison de contrainte calendaire des élus), sur des mesures d'information complémentaire à la publicité réglementaire etc.

### **4.2 Visite du site**

La première réunion le 8 novembre 2024 s'est poursuivie par une visite à pied de tout le secteur NPNRU, Fosse aux Bergers, Marnaudes est et ouest à Villemomble, ainsi que La Sablière à Bondy.

### **4.3 Autres réunions préparatoires**

Plusieurs réunions se sont tenues avec Mylène Santana sur les modalités de l'enquête. Une réunion téléphonique le 5 décembre 2024, suivie le 13 décembre 2024 d'une réunion en visioconférence à laquelle participaient aussi sa collègue d'Est ensemble, Nora Ait Allioua, cheffe de projets RU-Blanqui et la Sablière à Bondy, direction de l'Habitat et du Renouvellement Urbain à l'EPT, ainsi que Mohamed Bellazereg et Miroslav Makar.

Le 6 janvier 2025, afin d'ouvrir les registres d'enquête et voir les lieux de consultation du dossier, je me suis rendue à la mairie Bondy où m'attendaient Mylène Santana et Nora Ait Allioua. J'ai été informée que des travaux prévus à la mairie rendraient indisponible la salle habituellement utilisée pour les enquêtes publiques. On m'a assuré qu'un autre espace serait trouvé. Je suis ensuite allée avec Mylène Santana à la mairie de Villemomble.

#### 4.4 Entretien avec M. Bellazereg sur l'accompagnement des habitants

Il était ressorti de la concertation un fort besoin d'accompagnement social. C'est pourquoi j'ai souhaité m'entretenir du sujet, le 25 février 2025, avec Mohamed Bellazereg qui travaille à Grand Paris Grand Est. Chargé d'accompagnement social et de concertation sur le NPNRU, il tient une permanence de trois heures tous les mardis après-midi au Tiers Lieu Autonomie «Le Partaj'Heures ». Les habitants qui viennent le voir, demandent des informations surtout sur le calendrier des travaux, sur les interventions prévues dans les appartements et sur le relogement.

Interrogé l'implication des habitants dans les transformations du quartier, il développe l'exemple de la concertation en mai 2024 sur l'utilisation et l'aménagement du futur parc public de la Fosse aux bergers. Une grande affiche au mur de la salle commune du Tiers Lieu Autonomie restitue cette concertation qui a pris la forme de trois ateliers, un pour les jeunes, un pour les seniors et un pour les résidents et riverains des pavillons (*voir ci-dessous*) Mohamed Bellazereg est également chargé de gestion urbaine et sociale de proximité (GUSP). La GUSP est un outil de la politique de la ville pour faciliter la circulation de l'information entre les habitants et l'ensemble des acteurs (les bailleurs, les services techniques et sociaux, les collectivités, etc.) et améliorer ainsi le fonctionnement au quotidien d'un quartier. Des conseils citoyens mensuels et des « diagnostics en marchant » que Mohamed Bellazereg organise deux à quatre fois par an, concourent à la délicate « gestion de l'attente » dans les opérations de renouvellement urbain.



Opération de renouvellement urbain du quartier des Marnaudes-La Fosse aux bergers-La Sablière à Bondy et Villemontble. Enquête publique préalable à la déclaration de projet du 20/01/2025 au 18/02/2025

#### 4.5 Rencontre avec le maire de Bondy

M. Stephen Hervé, maire de Bondy, m'a reçue le 13 février 2025 à l'Hôtel de Ville. « Cette opération de renouvellement urbain était très attendue. Le quartier de La Sablière est une résidence enclavée dans une zone pavillonnaire et le projet va permettre de « retisser » la ville », s'est-il d'emblée réjoui.

Il s'agit d'un aménagement urbain « très contraint », a-t-il souligné. Il a expliqué qu'il faut autant de logements qu'avant, mais avec des bâtiments moins hauts, et cela, en respectant les règles du PLUi en matière d'espaces de végétation. Ces règles qui préservent l'existant, peuvent se révéler inadaptées en cas de rénovation urbaine. « Trouver un équilibre entre l'exigence de protection et celle de renouvellement est un vrai enjeu », a-t-il affirmé, évoquant la 3<sup>e</sup> modification du PLUi d'Est Ensemble qui doit être validée en juin 2025. Il a rappelé que l'EPT Est Ensemble a confié fin 2023 la maîtrise d'ouvrage à l'aménageur SPL Ensemble.

Interrogé sur l'inquiétude de certains habitants des zones pavillonnaires face au désenclavement du quartier, il a jugé nécessaire de trouver des voies pour créer une porosité avec le reste du territoire.

M. Hervé a mis l'accent sur le maintien des services sur place. Un pôle équipement, avec un nouveau centre social et un projet de crèche, et un pôle commerce sont prévus dès le premier lot de construction. Concernant le relogement des habitants, le bailleur ICF Habitat a bien avancé, selon lui. « Sur Bondy, c'est certainement l'opération de renouvellement urbain la mieux entamée, a estimé le maire. Il faut néanmoins rester vigilant car il a aussi une phase hors ANRU ».

Il est prévu dans le NPNRU sur la Sablière la construction de 246 logements, dont 82 de logements sociaux (soit 33%), et 187 logements hors financement ANRU. Les logements en accession à la propriété trouveront-ils acquéreurs ? Actuellement le marché de l'immobilier est en effet plutôt morose. Cela n'inquiète pas le maire de Bondy : « c'est conjoncturel. La commercialisation des appartements n'intervenant qu'à partir de 2029, on ne sait pas quelle sera la conjoncture à cette date », a-t-il conclu.

#### 4.6 Rencontre avec le maire de Villemomble

M. Jean-Michel Bluteau, maire de Villemomble m'a reçue le 24 février 2025 à la mairie. « Il était tant attendu ! », s'est-il exclamé, en réponse à ma question sur son appréciation du projet. L' élu est revenu sur l'histoire de ce grand ensemble HLM construit dans les années 1960, à cheval sur les territoires de Bondy et de Villemomble, par La Sablière, filiale de la SNCF, principalement pour y loger les cheminots et leurs familles. L'autre bailleur est l'OPH de Villemomble, présent sur la Fosse aux bergers.

Selon le maire, bien que la situation ait commencé à se dégrader dans ce quartier enclavé au milieu des années 2000, l'ANRU n'a véritablement lancé le renouvellement urbain qu'en 2019, avec la validation du projet en Comité d'engagement. Une prise en compte tardive que

le maire attribue « sans doute à la bonne image » de la ville de Villemomble qu'on n'associait pas à des quartiers en difficulté.

Interrogé sur la démolition aux Marnaudes ouest de tous les bâtiments et la reconstruction de logements très majoritairement en accession à la propriété, M. Bluteau a indiqué que c'était là « le parti pris du bailleur de tout détruire » et que le choix de l'accession à la propriété était en effet « un vrai pari ». Depuis 2020, le relogement des locataires, piloté par l'EPT Grand Paris Grand Est avec le bailleur ICF Habitat La Sablière et son opérateur le cabinet Le Frene, se déroule bien. La majorité des familles est restée dans le secteur.

Le maire a mis l'accent sur le désenclavement nécessaire du quartier. « Il faut qu'on s'ouvre sur Bondy, notamment pour accéder plus rapidement à l'actuelle gare et bientôt à celle de la future ligne 15 du Grand Paris Express », a-t-il dit. Au chapitre des transports, il a souligné l'importance du bus 303 (17 000 passagers/jour !) et évoqué le prolongement de la ligne 11 du métro souhaité également par les villes du Raincy et de Neuilly.

Parmi les autres sujets abordés, il y a eu le complexe sportif Mimoun (le stade est sur le territoire de Bondy, mais il appartient au patrimoine de Villemomble qui l'avait racheté à la SNCF), le rachat de l'espace vert de la Fosse aux bergers à l'OPH de Villemomble pour faire un parc ou encore le projet de crèche, s'ajoutant à l'actuelle crèche familiale Les Diablotins (« on cherche un opérateur », a précisé M. Bluteau).

## 5. Information du public

### 5.1 Affichage

L'avis d'ouverture d'enquête (*voir en pièces jointes*) a été affiché, comme prescrit dans l'arrêté. Les certificats du maire de Villemomble et du maire de Bondy, ainsi que du président d'Est Ensemble (*voir en pièces jointes*) attestent que l'avis était affiché du 3 janvier 2025 au 18 février 2025. Le certificat de Grand Paris Grand Est n'était pas parvenu à la clôture de ce rapport, mais un certificat d'affichage numérique de la société Publilégal atteste la présence de l'avis le 3 janvier 2025 à l'EPT, en mairie de Noisy-le-Grand. (*voir en pièces jointes*)

Les maîtres d'ouvrage ont également mandaté la société Publilégal pour poser des affiches dans le quartier et à proximité (sept points à Villemomble et cinq à Bondy). Ils ont fourni pour chaque point des certificats d'affichage numérique en date du 3 janvier 2025, jour de la mise en place des affiches et du 20 janvier 2025, début de l'enquête publique. (*quelques exemples ci-dessous, suivis de la carte des points d'affichage*)





Les points d'affichage

## 5.2 Parutions dans la presse

L'avis d'enquête publique a été publié dans les annonces des deux quotidiens *Le Parisien 93* et *Les Echos* en date du 31 décembre 2024, puis dans celles du 21 janvier 2025 de ces mêmes journaux.

Le magazine municipal *Villemomble & Vous* a donné l'information dans son numéro de janvier 2025.

*(voir en pièces jointes)*

## 5.3 Information sur internet

L'EPT Grand Paris Grand Est a porté à la connaissance du public dans les délais exigés l'ouverture de l'enquête sur son site internet ([www.grandparisgrandest.fr/actualite/enquete-publique-npnru-villemomble/](http://www.grandparisgrandest.fr/actualite/enquete-publique-npnru-villemomble/)) et le site de la Ville de Villemomble a relayé l'information (<https://villemomble.fr/actualites-gpge-janvier-2025>).

L'EPT Est Ensemble a également donné l'information ([www.est-ensemble.fr/npnru-de-bondy-prior-bondy-blanc-prior-bondy-villemomble](http://www.est-ensemble.fr/npnru-de-bondy-prior-bondy-blanc-prior-bondy-villemomble))

## 5.4 Communication complémentaire

En complément de la publicité réglementaire, Grand Paris Grand Est a fait réaliser par son service communication une affiche invitant les habitants à participer à l'enquête publique, avec notamment un QR code qui renvoie à la plateforme dédiée. Plus de 200 affiches ont été posés dans les lieux « ressources » et de passage du quartier, ainsi que dans les halls d'immeuble. Celles-ci étaient remplacées en cas de dégradation.

*(voir ci-dessous l'affiche posée sur la porte d'entrée du Tiers Lieu Autonomie « Le Partaj'Heures », 2 rue du Commandant Belleux)*



## CHAPITRE III... DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

### 1. Mise à disposition en mairie du dossier d'enquête et d'un registre

Un exemplaire du dossier d'enquête ainsi qu'un registre préalablement coté étaient à disposition du public en mairie de Bondy et en mairie de Villemomble, dans de bonnes conditions de consultation, aux jours et heures habituels d'ouverture. L'accès à un poste informatique était possible.

### 2. Les permanences

Les cinq permanences, prévues dans l'arrêté conjoint AR2024-11 du 17 décembre 2024, se sont tenues dans de bonnes conditions et sans incident à signaler, aux jours et heures indiquées. Les travaux dans la mairie de Bondy n'ont pas été un problème, une salle m'ayant été allouée pour accueillir le public. L'affluence a été modeste. Au total, seize personnes sont venues s'informer sur le dossier d'enquête. Le dépôt d'observations sur les registres papier s'est concentré lors des permanences.

#### A VILLEMOMBLE

- Mairie de Villemomble, 13 bis rue d'Avron, le jeudi 23 janvier 2025, de 14h à 17h – deux personnes sont venues pour consulter le dossier ;
- Tiers Lieu Autonomie « Le Partaj'Heures », 2 rue du Commandant Belleux, le mardi 11 février 2025 de 14h à 17h (huit personnes sont venues) et le samedi 15 février 2025, de 9h à 12h (trois personnes).

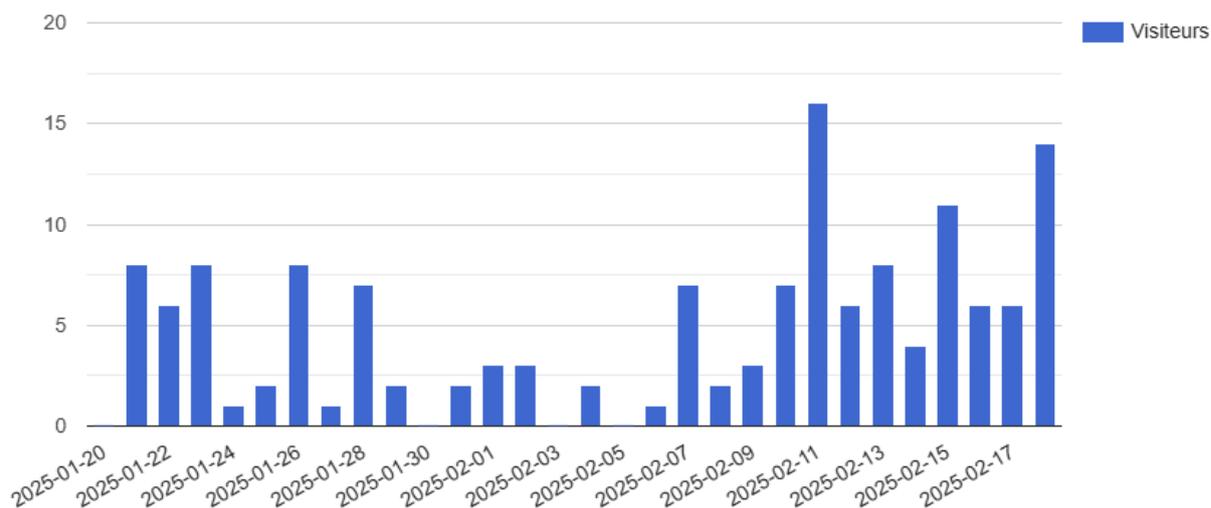
#### A BONDY

- Hôtel de ville, Esplanade Claude-Fuzier, le lundi 27 janvier 2025 de 9h à 12h - personne n'est venu ;
- Maison de quartier et de la citoyenneté Sohane, 162-164 route de Villemomble, le mercredi

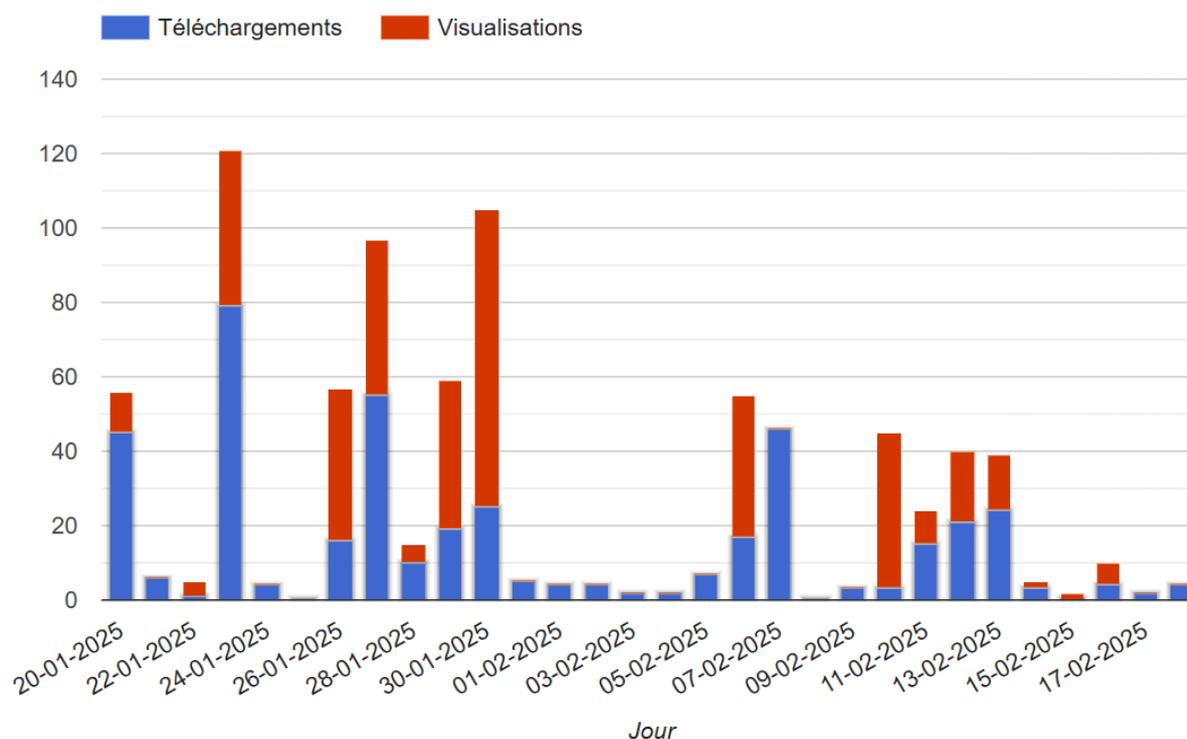
12 février 2025, de 14h à 17h – trois personnes sont venues.

### 3. La plateforme dédiée

Pendant la durée d'ouverture du registre, 66 visiteurs ont accédé à la plateforme <https://www.registre-numerique.fr/npru-bondy-villemomble>.



Il y a eu 426 téléchargements et 398 visualisations de documents.



### **3. Recueil des registres**

J'ai réceptionné les deux registres d'enquête de Bondy et de Villemomble, le 20 février 2025 et les ai clos. Dix observations (huit à Villemomble et deux à Bondy) étaient rédigées. Trois personnes venues à Villemomble ont également déposé leurs remarques sur le registre numérique.

Le registre numérique a reçu cinq contributions très argumentées.

Aucun courrier postal ne m'a été adressé au siège de l'enquête.

### **4. Procès-verbal de fin d'enquête**

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement en matière d'enquête publique, un procès-verbal de synthèse a été rédigé dans les huit premiers jours suivant la clôture des registres l'enquête (*voir en pièces jointes*). J'ai fait parvenir à Mylène Santana ce procès-verbal adressé aux maîtres d'ouvrage le 26 février 2025.

### **5. Demande de report du délai de remise du rapport**

J'ai été informée que les maîtres d'ouvrages dépasseraient les quinze jours prévus par la réglementation pour répondre au procès-verbal de synthèse. Si le nombre de contributions n'a pas été très élevé, certaines interventions sont particulièrement argumentées. Elles abordent plusieurs thèmes importants qui appellent des réponses de la part des différents acteurs du projet. Le caractère intercommunal et interterritorial du projet a pu retarder la finalisation du mémoire en réponse. J'ai demandé au président de Grand Paris Grand Est, autorité organisatrice de l'enquête, un report du délai de remise du rapport dans un courrier en date du 17 mars 2025, avec copie à la présidente du Tribunal administratif de Montreuil. (*voir en pièces jointes*).

Ce délai a été accordé par le président de Grand Paris Grand Est dans un courrier en date du 19 mars 2025. (*voir en pièces jointes*)

## **CHAPITRE IV... OBSERVATIONS et RÉPONSES**

### **1. Les principaux thèmes abordés**

Les deux registres papier ont recueilli au total dix observations et le registre numérique en a reçu cinq. Deux contributions venaient des associations Environnement 93 et ENDEMA93 et une d'un collectif d'habitants qui a transmis aussi une lettre-pétition envoyée au maire de Villemomble.

Une contributrice est hostile au projet qui selon elle va à court terme aggraver les questions sociales et elle invite à questionner la notion même de rénovation sociale. Un contributeur n'est pas favorable au désenclavement du quartier. Deux autres jugent insuffisante

l'évaluation environnementale.

Les principaux thèmes abordés :

### Les nuisances sonores

- Le cas particulier des nuisances sonores et lumineuses provenant de l'immeuble OPHLM La Sablière de la rue Cugnot à Villemomble, apparues après l'étude d'impact, a été l'objet de plusieurs contributions.
- **Le bruit**, notamment ferroviaire, est insuffisamment pris en compte dans le projet, selon plusieurs contributeurs. C'est « un projet qui n'améliore pas les nuisances sonores en extérieur ou en intérieur, fenêtres ouvertes », « quid du bruit des trains de marchandise de la grande ceinture ? ». Deux contributions se réfèrent à la carte des bruits cumulés de BruitParif qui montre des niveaux excédant 70 dB(L)den.

### Les espaces naturels

- **La préservation des arbres à Villemomble est une préoccupation exprimée par plusieurs personnes.** Quel est « l'avenir des arbres de la grande pelouse entre la rue Denis Papin et rue Decauville » ; « préserver les espaces arborés de nos quartiers Fosse aux Bergers, Denis Papin » ; « Préserver les arbres dont ceux de la grande pelouse aux Marnaudes. (entre la rue des 2 communes et la rue Denis Papin). Il y a un seul arbre jugé comme remarquable mais les arbres plantés serrés donnent plus rapidement un espace d'ombre et de jeux pour les enfants (impression d'espaces sauvages dans la ville). J'espère que ces espaces resteront denses » ; « La non préservation d'un espace boisé en ville est une aberration compte-tenu des connaissances sur le réchauffement climatique » ; « conserver les arbres d'alignement devant la maison des seniors » à Bondy.
- **Soutien de la biodiversité :** « La situation (de quatre espèces rares d'oiseaux) risque de se détériorer si les espaces boisés de la grande pelouse à l'est de la rue Denis Papin ne sont pas traités en Espace boisé classé ».
- « Les supports de biodiversité par les espaces naturels de pleine terre ne sont pas étudiés. Il n'y a aucune évaluation de la disparition/consommation de **ces espaces en pleine terre**, alors qu'(...) ils ont un impact essentiel sur les effets Ilot de chaleur urbain (ICU) ».
- Les **espèces protégées** : « l'état initial n'a pas été approfondi et l'étude d'impact aurait dû présenter le plan de chantier décrivant les mesures ERC ».

### Le désenclavement des quartiers

C'est l'un des objectifs de l'opération. Il a suscité deux opinions opposées. D'un côté, une demande de rétablir **le passage, actuellement muré, entre la rue Denis Papin et la rue Jean Monnet à Bondy**, qui offre un raccourci vers la gare du RER E Bondy et le parc de la Mare à la Veuve à Bondy et de l'autre côté, un refus des ouvertures vers le parc de la mare à la Veuve de la part des zones pavillonnaires à Bondy qui craignent pour leur tranquillité et sécurité.

**Les mobilités douces** : « Accès en mobilité active vers le métro 11 (comment sortir de Villemomble en vélo) » ; « Quels acteurs ? quels délais ? où stationner les vélos ? » ; « Privilégier les circulations douces (piétons, vélos..) » ; « développer les circulations

douces pour les piétons, les cyclistes, les collégiens, les lycéens ; vers les parcs et centres sportifs etc. »

### **Le chantier**

Les nuisances dues aux travaux inquiètent. Il faut « traiter l'impact du bruit pendant le chantier, traiter l'impact des camions et des engins de chantier, notamment aux heures de forte circulation, matin et soir » ; « L'étude d'impact aurait dû présenter le plan de chantier décrivant les mesures ERC pour atténuer les effets sur les espèces protégées » ; « Comment les déchets seront évacués ? Le pont A.France sera-t-il utilisé par les camions ? Nous voudrions connaître les caractéristiques de ce pont. Peut-il supporter ce poids ? Le problème des nuisibles a-t-il été envisagé ? »

### **Les orientations d'aménagement**

Plusieurs observations font référence à des OAP de Grand Paris Grand Est et d'Est Ensemble qui leur semblent négligées par le projet ou font référence au SDRIF qui parle d'un secteur à densifier près d'une gare.

### **Les démolitions**

Le coût écologique des démolitions, ainsi que le sentiment de déracinement des habitants sont soulignés. Une observation demande de « limiter les destructions d'immeubles avec des logements spacieux ; réhabilitation à privilégier alors que nous manquons de logements ! »

### **Le cumul des projets**

Plusieurs personnes s'en sont inquiétées lors des permanences.

### **Concertation de la population**

La poursuite de la concertation est souhaitée dans plusieurs observations. « Nous avons souhaité la mise en place d'un schéma participatif sous forme de comité de suivi où seraient associés les riverains » ; « une opération d'une telle ampleur doit faire l'objet d'une concertation élargie au quartier et d'un suivi jusqu'à la fin du chantier.

### **Autres thèmes**

Une demande de **caméras de surveillance** et de sécurité dans le quartier, le problème du **stationnement** et la question de l'assainissement.

A noter que les remarques du public trouvent parfois une réponse dans le dossier d'enquête ; mais le volume de celui-ci a pu décourager certains intervenants. Les observations étant peu nombreuses, je les ai transcrites dans le pv de synthèse et ai demandé aux maîtres d'ouvrage de répondre à chacune, afin de faciliter l'accès à l'information aux personnes qui se sont mobilisées pour cette enquête.

## **2. Réponses des maîtres d'ouvrage**

Les deux Etablissements publics territoriaux maîtres d'ouvrage des projets, Est Ensemble et Grand Paris Grand Est, se sont associés pour répondre aux contributions formulées. Ils ont sollicité les autres acteurs du projets (municipalités, bailleurs..) quand c'était nécessaire.

Leur mémoire en réponse, remis le 27 mars 2025, apporte d'abord une réponse générale aux observations rapportées dans le pv de synthèse. Il répond ensuite de façon détaillée à chacune des contributions des participants à l'enquête, comme demandé.

## 2.1 Réponse générale

Cette partie du mémoire en réponse reprend les éléments du dossier d'enquête et en fait une synthèse pour le public.

« Le quartier intercommunal des Marnaudes- Fosse aux bergers- La Sablière, qui compte plus de 3500 habitants (2500 côté Villemomble et 1031 côté Bondy), souffre de sa situation en limites communales et enclavé entre deux faisceaux ferroviaires. Le projet de renouvellement urbain est un axe de la stratégie de développement urbain du quartier, avec pour ambition de créer un cadre de vie attractif au travers d'une offre de logements équilibrée et reliée aux pôles commerciaux et de transport.

Les études urbaines menées et coordonnées par Est Ensemble et Grand Paris Grand Est ont permis de rédiger l'étude d'impact, **prérequis pour passer aux premières étapes opérationnelles** dans le temps contraint de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) de l'engagement opérationnel de toutes les opérations d'ici à la mi-2026. Les études ont permis d'acter un programme d'intervention sur la base d'estimations financières et d'en dessiner le positionnement via une étude urbaine et un plan guide validé. L'étude d'impact est donc déposée nécessairement au stade des orientations du projet urbain, pour pouvoir démarrer rapidement les différentes opérations sous maîtrise d'ouvrage bailleurs, ville et EPT Est Ensemble et Grand Paris Grand Est.

Cette première étude d'impact a vocation à informer le public du projet Bondy-Villemomble dans son ensemble à un stade très amont de projet, appelé plan guide. Les grands principes du projet, les évolutions du quartier à venir, les principaux impacts sur l'environnement ainsi que les mesures sont décrits afin de permettre une bonne information du public. Par ailleurs, cette première étude d'impact permet **d'inscrire les premières mesures environnementales et les grands principes d'aménagement en faveur de l'environnement qui serviront d'invariant pour les phases de conceptions ultérieures.**

De manière concomitante à l'étude d'impact s'ouvre une phase d'études des maîtrises d'œuvre qui permettra d'affiner ces orientations urbaines et de les décliner opérationnellement. Ces études permettront de préciser les mesures qui seront intégrées aux actualisations de l'étude d'impact à venir dans le cadre des futures demandes d'autorisation nécessaire à la réalisation du projet (permis de construire, permis d'aménager ...).

Le projet du PRIR Bondy-Villemomble porté par Est Ensemble et Grand Paris Grand Est s'inscrit dans une démarche de développement durable, consistant à chercher, dans la définition des fonctionnalités et des possibilités d'aménagement, à éviter les principaux impacts négatifs sur l'environnement, puis lorsque cela n'est pas possible, à rechercher une moindre incidence des ouvrages et des aménagements sur les milieux. Développée dans le respect de la réglementation environnementale en vigueur, cette démarche repose sur trois principes :

- d'abord **Éviter** les impacts potentiels, grâce à une conception prenant en compte les enjeux environnementaux en présence et la moins impactante possible ;
- ensuite **Réduire** les impacts qui n'ont pu être évités ;
- et si nécessaire **Compenser** les impacts résiduels, après application des mesures de réduction.

Ce projet d'envergure et ces études complexes concentrent logiquement de nombreuses interrogations des habitants, résidents ou collectifs intéressés par le devenir du quartier, dont les principaux thèmes abordés sont détaillés ici.

L'un des objectifs principal du projet est le **désenclavement du quartier**, dans le but de renforcer les liens avec les quartiers environnants et de faciliter l'accès aux transports en commun, et notamment à la gare de Bondy qui sera desservie par la future ligne 15 du métro. Ce désenclavement passera également par une revalorisation du quartier marquée par des **aménagement urbains qualitatifs** : des espaces publics accueillant et la réduction des ruptures visuelles et de densité architecturale aujourd'hui observées avec les zones pavillonnaires environnantes, avec de nouvelles constructions qui ne dépasseront pas les R+6 à Villemomble, et dont les études sont en cours côté Bondy.

Ce changement ne peut s'opérer qu'en revalorisant le bâti du quartier, présentant aujourd'hui des dysfonctionnements urbains et sociaux. En effet, le gabarit des immeubles (tours et barres massives de plus de 10 étages) aujourd'hui décrié, la dégradation des parties communes et privatives, ajouté à la vétusté du bâti ont éloigné la possibilité d'une réhabilitation. De plus, l'implantation actuelle de ces grands bâtiments crée un espace enclavé de fait avec des immeubles tournés sur eux-mêmes, ne dialoguant pas avec les espaces environnants. Afin d'ouvrir le quartier et de repenser les espaces, **la démolition est nécessaire et a fait l'objet d'une validation conjointe des villes et des différents partenaires (bailleurs, EPT...)**.

Il faut également noter que l'ambition du projet est de réintroduire de la mixité sociale au sein du quartier, mise en œuvre grâce à la diversification de l'offre de logement, qui permet de proposer des logements avec une gamme résidentielle étagée qui répond à tous les publics du territoire et de favoriser des parcours résidentiels ascendants. Ainsi, le quartier NPNRU de Villemomble comptant aujourd'hui 100% de logements locatifs sociaux (LLS), aura à terme 65% de LLS et 35% de logement en diversification (locatif libre notamment AFL, accession...) ; celui de Bondy accueillera 24% de LLS et 76% de logements en diversification de l'offre, en intégrant de l'accession libre et sociale ainsi qu'une offre de locatif libre développée par l'AFL. En se basant sur le quartier vécu, sortant des limites stricto sensu du NPNRU et incluant le pavillonnaire alentour, ce sont 52% des logements qui seront en locatif social et 48% en diversification. Même si la diversification peut être réalisée en réhabilitant des logements, il est difficile de l'envisager dans des immeubles dont la forme urbaine est aujourd'hui remise en cause et faiblement attractive. La démolition est ainsi l'une des conditions permettant de libérer du foncier pour réaliser la diversification de l'offre de logement attendue pour favoriser la mixité du quartier.

La réflexion sur la construction de ce nouveau quartier s'est appuyée sur les qualités existantes, et notamment sur les espaces verts présents. Véritables lieux ressources et

bénéficiant d'espèces de grandes qualités, le projet de Villemomble a été construit autour de **la conservation et de la valorisation du patrimoine vert existant**, afin de créer une trame verte globale sur le quartier. Les espaces verts seront sanctuarisés afin de pérenniser les boisements existants : côté Villemomble, l'espace vert central des Marnaudes Ouest deviendra un square public ; celui des Marnaudes Est un espace vert ouvert au public (en restant propriété du bailleur ICF Habitat La Sablière) ; et le parc de la Fosse aux bergers sera lui aussi rendu public. A Bondy, le projet a été conçu de manière à préserver et à valoriser un maximum d'arbres. Le jardin partagé, géré par l'association les Jardins du Bonheur, est préservé et un square public en cœur de quartier est créé.

Voulus comme des espaces de convivialité et de ressource, ces espaces verts seront des lieux de vie important du quartier, et ouvert à tous : aux habitants actuels et futurs, aux habitants des quartiers environnants, et également de tous âges en valorisant les parcours et aménagements inclusifs. Tout cela en étant adaptés aux enjeux du réchauffement climatique, à l'objectif du maintien de la nature en ville et de création d'ilots de fraîcheur.

Afin de mener à bien et de faire vivre ce projet de grande envergure, l'adhésion des habitants et riverains est indispensable. **Une démarche de coconstruction** avec les habitants est mise en place, en plus de la concertation réglementaire qui a eu lieu. Diffusion des informations grâce à différents supports, permanences d'information hebdomadaires au Tiers Lieu le Partaj'heure de Villemomble, permanences au centre social Sohane de Bondy, lettre info projet diffusée par les bailleurs, réunions publiques et organisation d'ateliers de concertation / co-production d'aménagement (comme pour le square de la Fosse aux bergers en mai 2024) marquent les premières étapes d'une démarche au long cours, qui continuera à associer les habitants et les usagers durant toute la durée du projet.

La réalisation de ce projet de renouvellement urbain passera nécessairement par une **phase de réalisation de travaux**. Les plans de circulation des engins ne sont pas connus pour le moment, mais ils seront, ainsi que les horaires de réalisation des chantiers, finement étudiés afin de limiter les nuisances pour les habitants et usagers des lieux. Le cumul des chantiers dans la zone, à la fois dû au NPNRU mais également aux chantiers avoisinants, fera l'objet d'une attention particulière afin de se coordonner. Des chartes chantiers verts sont également en cours de déploiement pour limiter les différentes nuisances induites par ces travaux.

De manière générale, ce projet de renouvellement urbain poursuit des objectifs d'excellence se traduisant par une vision transversale du développement urbain durable en lien avec des ambitions fortes en termes de qualité de vie, d'usage et de lien social, en s'engageant en priorité sur la mise en œuvre de 3 axes : la promotion des circulations douces, participer à l'effort national en matière de transition énergétique (construction neuves moins énergivores, espaces publics adaptés aux enjeux du réchauffement climatique), et la promotion de la végétalisation des espaces extérieurs participant à la réduction des ilots de chaleur et à l'amélioration de la qualité de l'air et de la nature en ville. Ces objectifs découlent également d'une ambition territoriale forte quant à la résilience face au réchauffement climatique et la santé humaine, orientations structurantes des Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de Grand Paris Grand Est et d'Est Ensemble, ainsi que de leur PLUi.

## 2.2 Réponses aux observations des habitants

- **Observation** de M. Porret, 17 rue Alexis Carel, le 23/01/2025 sur le registre de Ville-moble

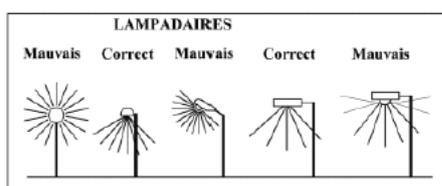
Problème des projecteurs sur immeuble Fosse Bergers. (*commentaire oral : les projecteurs d'un immeuble de la Fosse aux Bergers éclairent très fortement les jardins des pavillons riverains (« la nuit, on y voit comme en plein jour »). Les plaintes n'ont eu aucun effet. Cet éclairage nocturne est néfaste pour la faune et la flore.*

### Réponse :

Vilogia, le bailleur propriétaire du patrimoine du quartier de la Fosse aux bergers a pris bonne note de cette alerte. Dans l'immédiat, le prestataire en charge de l'éclairage va rapidement être missionné pour l'entretien courant de ces luminaires, afin d'orienter les spots pour que leurs faisceaux soient moins gênants, ceux-ci n'étant pas réglable en intensité.

Dans le cadre du projet de réhabilitation engagé, une attention particulière sera portée sur cet éclairage. Il est en effet prévu de tenir compte des cônes de lumière afin de limiter la gêne au niveau du voisinage. Ces éclairages devant respecter les règles d'accessibilité et offrir une intensité adaptée à la bonne visibilité de tous, une étude sera menée afin de savoir s'ils resteront en toiture, ou s'ils seront mis sur poteaux au sol.

A noter que la luminosité est également traitée dans le cadre de l'étude d'impact environnementale afin de ne pas affecter la faune. En effet, dans le chapitre 5, les mesures visant à limiter la pollution lumineuse sont détaillées. Concernant les oiseaux, la pollution lumineuse peut engendrer des modifications comportementales (chant la nuit par exemple, bouleversement du rythme biologique), la désertion de certains lieux trop éclairés par les espèces nocturnes, ou perturber la migration ou l'envol des jeunes. A l'inverse, d'autres espèces peuvent être attirées par la lumière, concentrant ainsi une quantité conséquente d'individus dans une aire restreinte (insectes nocturnes notamment). Ces concentrations peuvent également affecter d'autres espèces dans la relation proies-prédateurs et alors modifier les peuplements présents.



L'étude d'impact insiste donc sur l'enjeu de limiter cette pollution lumineuse en adaptant les éclairages de nuit qui ne peuvent pas totalement être supprimés, par exemple en évitant d'orienter vers le ciel les sources lumineuses. (*Extrait de l'étude d'impact environnementale chapitre 5*)

- **Observation** de Mme Dominique Sanchez, Fosse aux Bergers BAT J, le 11/02/2025 sur le registre de Villemoble

Demande à voir si on pourrait avoir des caméras de surveillance et surtout la sécurité, car beaucoup trop de laisser-aller.

### Réponse :

A ce stade, l'implantation de caméra de vidéosurveillance n'est pas prévue dans le programme de travaux du bailleur Vilogia, dans le cadre de la réhabilitation de son patrimoine de la Fosse aux bergers.

Cette demande peut néanmoins être formulée lors des réunions d'information et de concertation organisée tout le long du projet, englobée dans une démarche plus large de renforcement de la sécurité.

- **Observation** de M. Yves Lagarde, rue Detaille, le 11/02/2025 sur le registre de Villemomble

Traiter l'impact du bruit pendant le chantier

Traiter l'impact des camions et des engins de chantier, notamment aux heures de forte circulation, matin et soir

Privilégier les circulations douces (piétons, vélos..)

Prévoir augmentation de l'assainissement et évacuation des eaux pluviales

**Réponse** : La réalisation de projet urbain d'envergure passe nécessairement par une phase de réalisation de chantier. Des chartes dites « Chantier vert » sont développées par Grand Paris Grand Est et le seront par Est Ensemble afin d'organiser la bonne réalisation des travaux, à la fois en termes de respect de l'environnement (traitement des déchets, recyclage) mais aussi de respect du cadre de vie. Les nuisances sonores sont limitées à des créneaux horaires définis afin de ne pas gêner les habitants mais des bruits sont inhérents au chantier de démolition /construction sur la phase liée au chantier.

Afin de garantir un niveau sonore admissible, les entreprises qui interviendront sur les chantiers seront tenues de respecter la réglementation en vigueur en termes de véhicules automobiles, objets bruyants et dispositifs d'insonorisation.

Par ailleurs, les chantiers font l'objet de prescriptions figurant dans le code de la santé publique qui sanctionnent en cas de non-respect de la réglementation : le non-respect des conditions d'utilisation des matériels, l'absence de précautions appropriées pour limiter le bruit, les comportements anormalement bruyants.

Dans tous les cas, les mesures suivantes seront prises, afin de réduire les impacts du bruit engendrés par les activités de chantier sur l'environnement :

- Respect des normes d'émissions sonores des engins de chantier et autre matériel utilisé par les entreprises de travaux (possession des certificats de contrôle).
- Respect des horaires et jours légaux de travail par les entreprises, sauf dérogation obtenue préalablement auprès de l'Inspection du travail et/ou de la Préfecture suivant les cas. Le travail de nuit, comme les dimanches et jours fériés, est soumis à autorisation préfectorale.
- Privilégier autant que possible l'utilisation de matériel électrique plutôt que thermique ou pneumatiques (à efficacité équivalente).
- Privilégier le raccordement au réseau électrique au réseau plutôt que l'utilisation du groupe électrogène.

- Positionner les engins bruyants à distance des habitations afin d'éviter les réverbérations et les transmissions de vibration.
- Les équipements et engins de chantier devront être arrêtés dès lors qu'ils ne sont pas utilisés. De même, les engins de chantier en stationnement devront obligatoirement avoir leur moteur coupé.
- L'utilisation d'avertisseurs sonores sera limitée aux cas où les contraintes de sécurité ne pourront être traitées d'une autre manière (gyrophare...).
- Lorsque cela est envisageable des matériels insonorisés (dispositifs de capotage notamment) sont utilisés (BRH, alarme de recul en cri du lynx moins impactant pour l'environnement humain...).
- Des systèmes de liaison radio seront utilisés de préférence aux avertisseurs sonores pour les besoins de signalisation sur le chantier (approvisionnement, grutier...) sauf en cas de danger.
- L'entreprise sensibilisera les ouvriers, par le biais du livret d'accueil et de rappels réguliers au cours du chantier, à utiliser des techniques visant à réduire les nuisances sonores (poser plutôt que jeter, ne pas crier, utilisation des postes radio à un volume modéré, ...).
- Limiter les découpes de matériaux sur le chantier et favoriser les assemblages préfabriqués en atelier.

Les plans de circulation de camion de chantier sont réalisés par chaque maître d'ouvrage de l'opération. Ils sont réalisés de façon à entraver le moins possible la vie et les usages du quartier, et notamment la circulation des autres usagers. Toutes les informations seront diffusées aux habitants et riverains afin de les informer sur les dispositions prises en ce sens. Dans la logique de la requalification des espaces publics du quartier, l'enjeu de l'apaisement des circulations, tous modes, permettant de sécuriser les déplacements est intégré au projet urbain. Le projet de Villemomble prévoit la réorganisation du schéma de circulation dans le but d'améliorer le réseau des voies douces et de créer / sécuriser les pistes cyclables pour faciliter les déplacements doux. La création d'espaces publics structurants et conviviaux sont au cœur de la démarche de valorisation des circulations douces, dans la logique de désenclavement du quartier. A Bondy comme à Villemomble, les aménagements dédiés aux circulations douces seront examinés dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics à venir.

Les projets de renouvellement urbain sont soumis à la réalisation de nombreuses études. La réglementation européenne sur l'eau impose que les ouvrages ou activités ayant un impact sur les milieux aquatiques soient conçus et gérés dans le respect des équilibres de la ressource en eau et de ses différents usages. Afin de respecter cette réglementation, le projet NPNRU est soumis à la réalisation d'une Déclaration Loi sur l'Eau, réalisée distinctement sur le secteur de Villemomble et sur celui de Bondy. Ce dossier est notamment constitué d'un schéma d'assainissement qui réalise un diagnostic des réseaux existants et les préconisations pour leur adaptation au projet urbain. Le projet va entraîner une transformation de l'imperméabilisation des sols du site et visera à améliorer la gestion actuelle des eaux

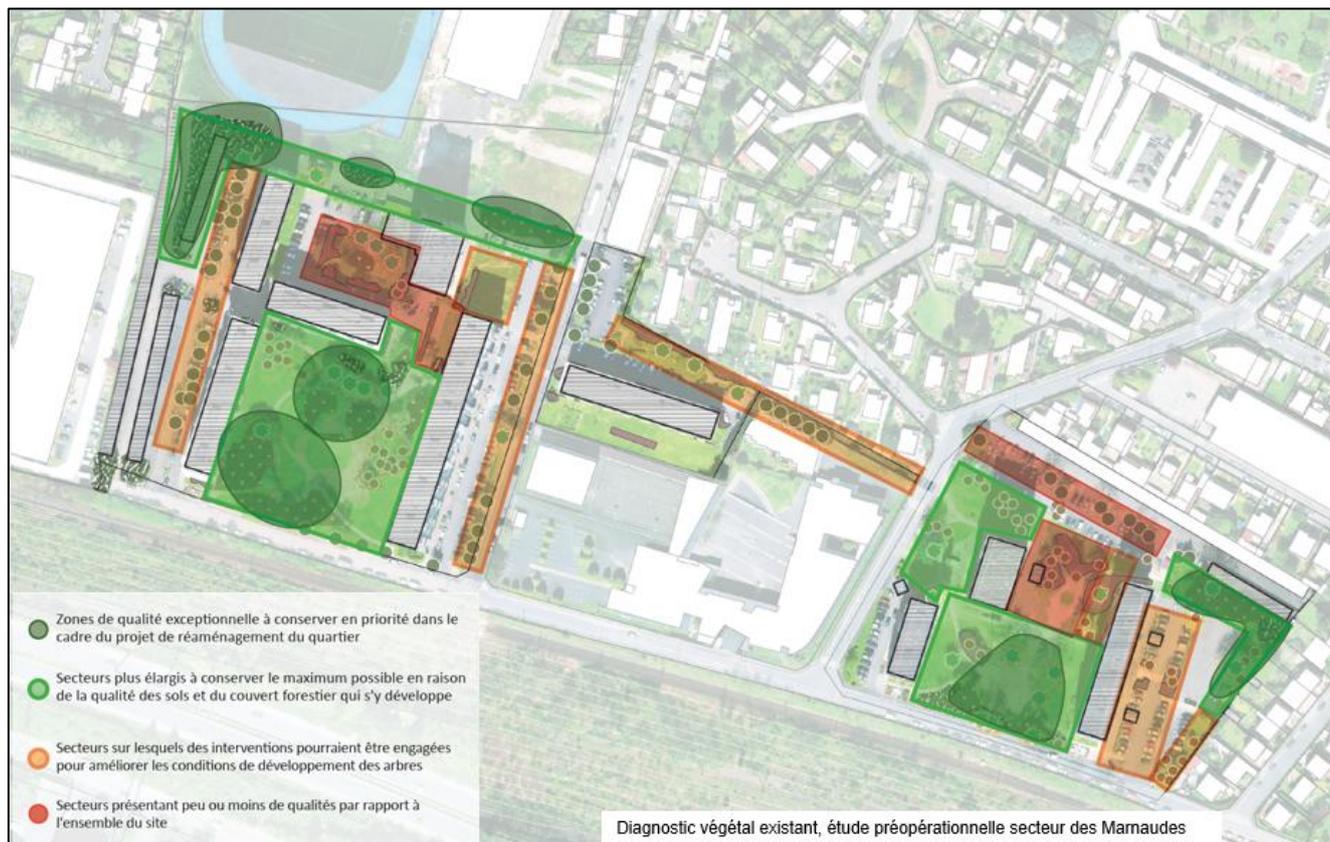
pluviales, en déconnectant au maximum les eaux pluviales du projet du réseau d'assainissement, grâce à la désimperméabilisation des sols et l'infiltration des eaux de pluie. En conséquence, le projet prévoit la mise en place d'espaces verts en cœur de lots ou le long des cheminements conçus pour recueillir gravitairement les eaux pluviales, les stocker et les infiltrer. Conformément aux réglementations locales (PLUi, zonage pluviale, SAGE), l'ensemble des projets immobiliers gèreront à la parcelle et sans rejet au réseau d'assainissement les pluies jusqu'à une occurrence décennale, au-delà un rejet à débit régulé pourra être autorisé. A Bondy comme à Villemomble, le projet prévoit de maximiser la gestion de l'eau pluviale à ciel ouvert. Toutes les dispositions sont donc bien prises pour répondre aux enjeux de la gestion de l'eau et de l'augmentation éventuelle des besoins en assainissement.

➤ **Observation** de Mme Huguette Duplat, le 11/02/2025 sur le registre de Villemomble

- préserver les espaces arborés de nos quartiers Fosse aux Bergers, Denis Papin ;
- développer les circulations douces pour les piétons, les cyclistes, les collégiens, les lycéens ; vers les parcs et centres sportifs etc.
- limiter les destructions d'immeubles avec des logements spacieux ; réhabilitation à privilégier alors que nous manquons de logements !

**Réponse :**

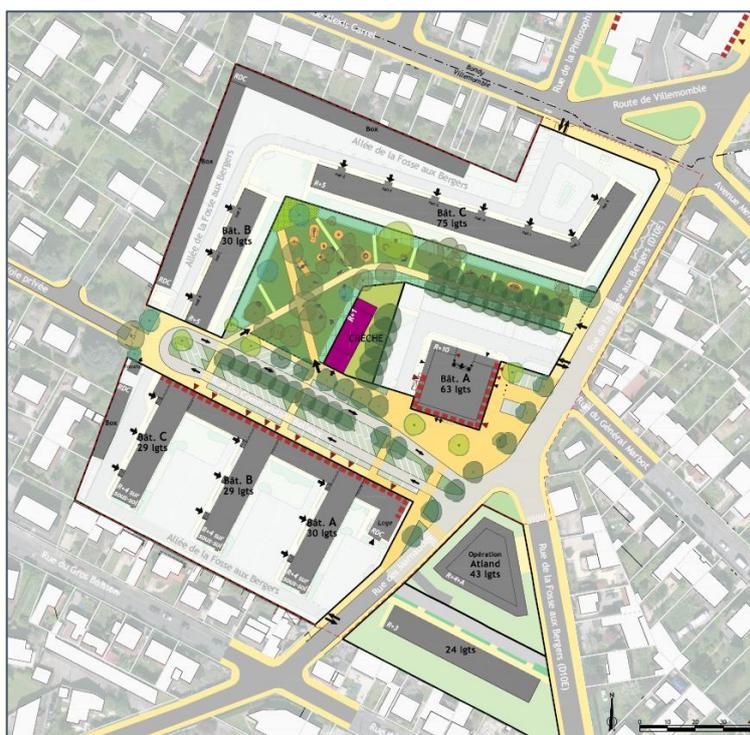
La préservation des espaces verts de qualité est l'une des données d'entrée des réflexions sur les plans des nouveaux quartiers. Dans l'objectif d'une préservation a maxima de la couverture boisée, le végétal a fait l'objet d'un diagnostic paysager et environnemental ; diagnostic dont l'issue était de pouvoir hiérarchiser ce végétal par ordre de qualité, de sorte à orienter la conception spatiale du projet d'ensemble. Aux Marnaudes Ouest, le cœur d'îlot et la périphérie Nord sont de qualité exceptionnelle ; de même pour le cœur d'îlot et la frange Nord-Est des Marnaudes Est. Pour la Fosse aux bergers, ce parc également d'une certaine qualité est le poumon vert du quartier.



Plan guide du projet de renouvellement urbain des Marnaudes Ouest, étude préopérationnelle



*Diagnostic végétal existant, étude préopérationnelle secteur de la Fosse aux bergers*



*Plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier de la Fosse aux bergers, étude préopérationnelle*

Les diagnostics menés sur ces secteurs villemomblois ont permis de définir un projet autour de ces zones à conserver : les espaces arborés de la Fosse aux bergers et de Denis Papin (Marnaudes Ouest) ont pleinement été intégrés dans la vie du futur projet. Ces deux espaces

seront conservés et sanctuarisés, ils deviendront des squares publics, propriétés de la ville de Villemomble, aménagés comme des espaces conviviaux et ressources pour les habitants. Celui des Marnaudes Est restera pleinement propriété du bailleur ICF Habitat La Sablière, il sera néanmoins ouvert et accessible au public dans le cadre de la résidentialisation des bâtiments.

Les secteurs de qualité moindre, voire incluant des espèces malades, ont été privilégiées pour accueillir les futures constructions prévues dans les Marnaudes Ouest.

Pour la Fosse aux bergers, les alignements d'arbres de la rue du commandant Belleux (1) permettront d'accueillir une nouvelle forme de circulation, le double alignement identifié en (6) servira de cadre au développement d'une nouvelle entrée vers le parc public.

A Bondy, le projet a été conçu de manière à préserver et à valoriser un maximum d'arbres. Le jardin partagé, géré par l'association les Jardins du Bonheur, est préservé et un square public en cœur de quartier est créé.

Dans la logique de la requalification des espaces publics du quartier, l'enjeu de l'apaisement des circulations, tous modes, permettant de sécuriser les déplacements est intégré au projet urbain. Le projet de Villemomble prévoit la réorganisation du schéma de circulation dans le but d'améliorer le réseau des voies douces et de créer / sécuriser les pistes cyclables pour faciliter les déplacements doux. La création d'espaces publics structurants et conviviaux sont au cœur de la démarche de valorisation des circulations douces, dans la logique de désenclavement du quartier. A Bondy comme à Villemomble, les aménagements dédiés aux circulations douces seront examinés dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics à venir.

Compte tenu de la vétusté du bâti et donc des logements, de la dégradation des parties communes et privatives, mais aussi des dysfonctionnements urbains et sociaux présents dans le quartier, la décision de la démolition a été préférée à une réhabilitation lourde et trop couteuse. De plus, le gabarit des immeubles, leur hauteur et leur disposition, laissait peu de place à la réorganisation d'une vie de quartier apaisé et de l'introduction d'une mixité. En effet, même si la mixité et la diversification de l'offre de logement peuvent être réalisées en les réhabilitant, il est difficile de l'envisager dans des immeubles dont la forme urbaine est aujourd'hui remise en cause et faiblement attractive. La démolition est ainsi l'une des conditions permettant de libérer du foncier pour réaliser la diversification de l'offre de logement attendue pour favoriser la mixité du quartier.

Néanmoins, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) impose une règle de reconstitution à l'identique de l'offre de logement social démolie. Cela signifie que chaque logement social démoli doit être remplacé par un logement social neuf. Dans une volonté de partage de la mixité sociale entre les territoires et d'éviter la concentration de logements sociaux, l'ANRU impose que cette reconstitution de l'offre de logement sociaux se fasse de manière déconcentrée, sur plusieurs sites du territoire, et de manière dérogatoire sur le site où ils sont démolis, une fois encore pour favoriser la mixité sociale des territoires. Cette reconstitution de logement sociaux démolis se fait exclusivement en logements en PLAI et en PLUS, les offres les plus accessibles, afin d'adapter l'offre aux besoins des habitants. A Bondy, le projet prévoit de reconstruire 82 logements sociaux sur site, les autres logements

démolis seront reconstruits sur la commune et à l'échelle de l'EPT Est Ensemble. A Villemomble, sur les 397 logements sociaux démolis, 92 seront reconstruits de manière dérogatoire aux Marnaudes Ouest, et 305 sur le territoire de Grand Paris Grand Est, dans cette volonté de mixité sociale.

➤ **Observation** : Mmes Jocelyne Fagnon et Alexandra Bruneau, le 12/02/2025 sur le registre de Bondy

Comment les déchets seront évacués ?

Le pont A.France sera-t-il utilisé par les camions ? Nous voudrions connaître les caractéristiques de ce pont. Peut-il supporter ce poids ?

Le problème des nuisibles a-t-il été envisagé ?

Un calendrier relogement-démolition-reconstruction par immeuble de La sablière est indispensable.

Y aura-t-il un nombre suffisant de parking ou box afin d'éviter l'engorgement des trottoirs du quartier ?

**Réponse :**

L'évacuation des déchets produits par les chantiers sera gérée par le plan de circulation de chantier et les chartes chantiers propres / verts des différents maîtres d'ouvrage. Ces éléments sont en cours de consolidation, en fonction des calendriers, et seront communiqués avant la réalisation des travaux.

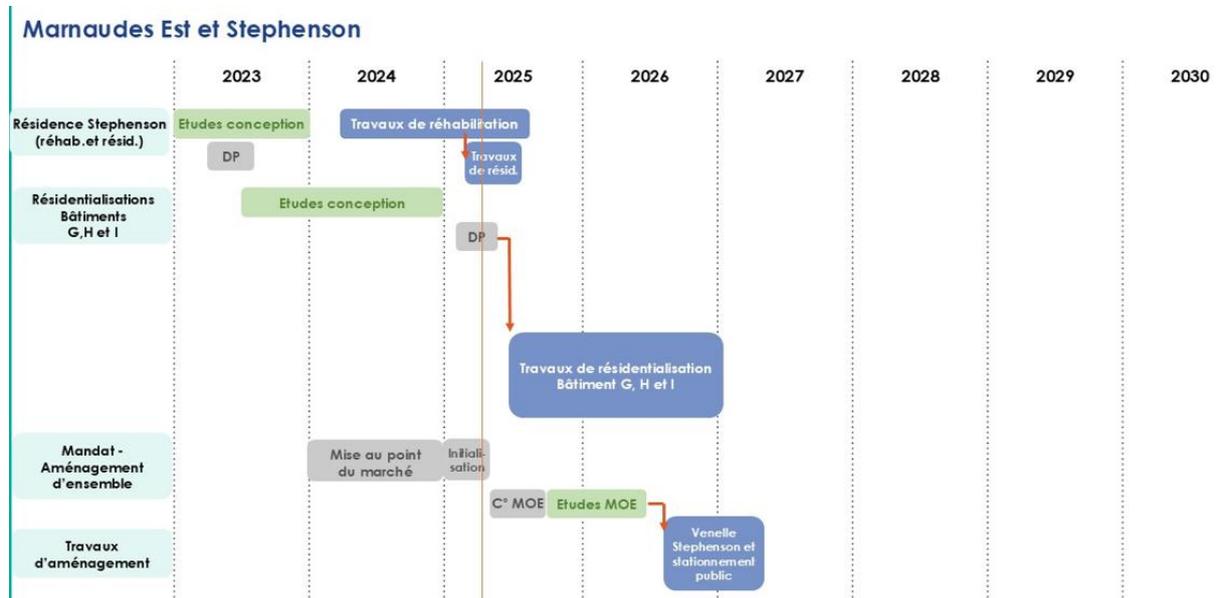
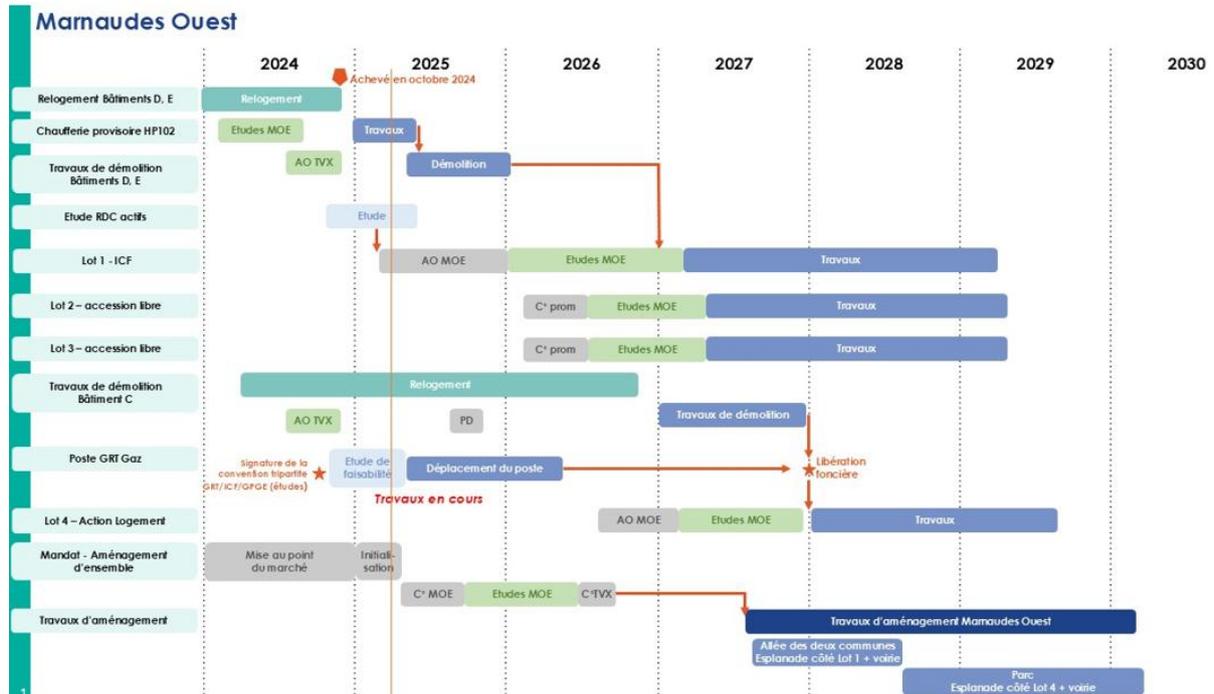
A ce stade, il n'est donc pas possible de savoir si ces convois emprunteront le pont Anatole France de Bondy. Si un arrêté de circulation interdisant la circulation des poids lourds sur ce pont est pris, il sera bien entendu respecté.

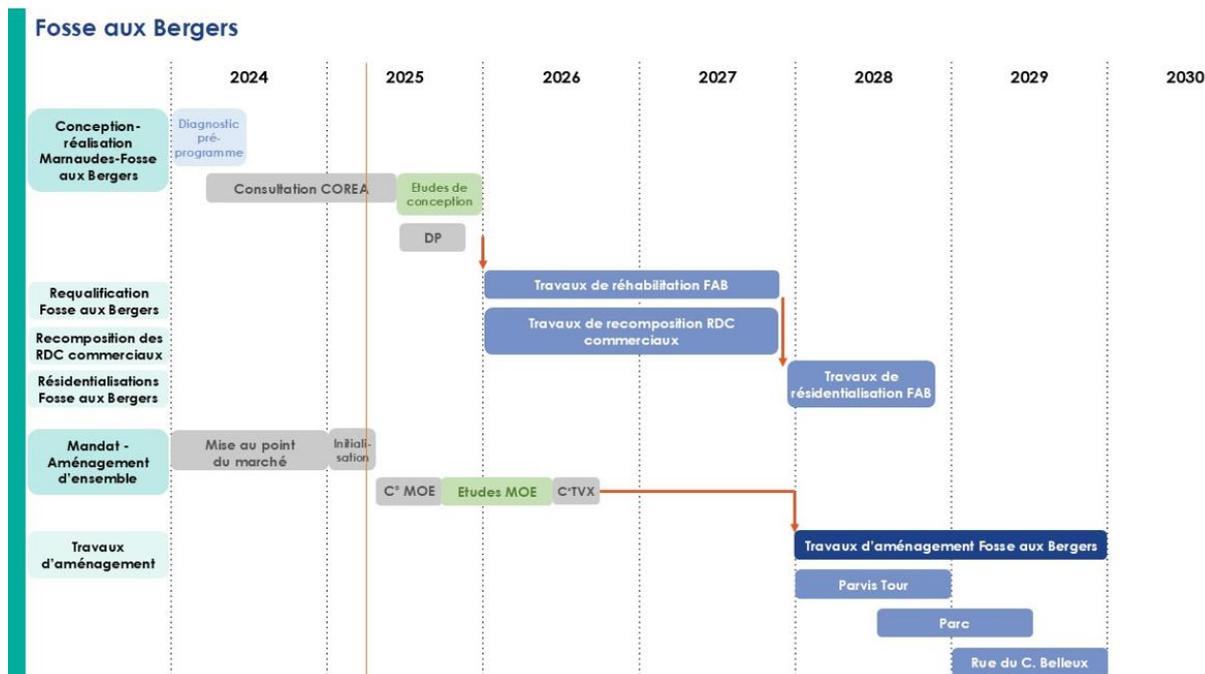
Les différents PLUi encadrent le nombre de stationnement obligatoire dans toutes constructions neuves. Le PLUi de Grand Paris Grand Est, pour la zone de projet concerné par le NPNRU de Villemomble, prévoit l'obligation de réalisation de 0,8 place de stationnement par logement social construit, et 1 place par logement en accession libre construit.

Concernant les immeubles réhabilités et résidentialisés, le nombre de place de stationnement actuel est conservé, ou augmenté en fonction des possibilités. Enfin, l'aménagement des espaces publics prévoit également la création de nouvelles places de stationnement sur le domaine public, pour éviter tout phénomène de stationnement anarchique sur les trottoirs. A Bondy, le projet de renouvellement urbain prévoit la construction de six nouveaux immeubles d'habitation ainsi que la réhabilitation d'un bâtiment existant. Conformément aux dispositions du PLUI, des parkings seront aménagés en sous-sol des nouvelles constructions. Plus précisément, le logement social et l'accession sociale disposeront de 0,8 place de stationnement par logement, tandis que l'accession libre et le logement locatif intermédiaire bénéficieront d'une place par logement. Concernant le bâtiment réhabilité par le bailleur ICF, le projet de résidentialisation inclut l'aménagement de 26 places de stationnement en surface, dont une réservée aux personnes à mobilité réduite.

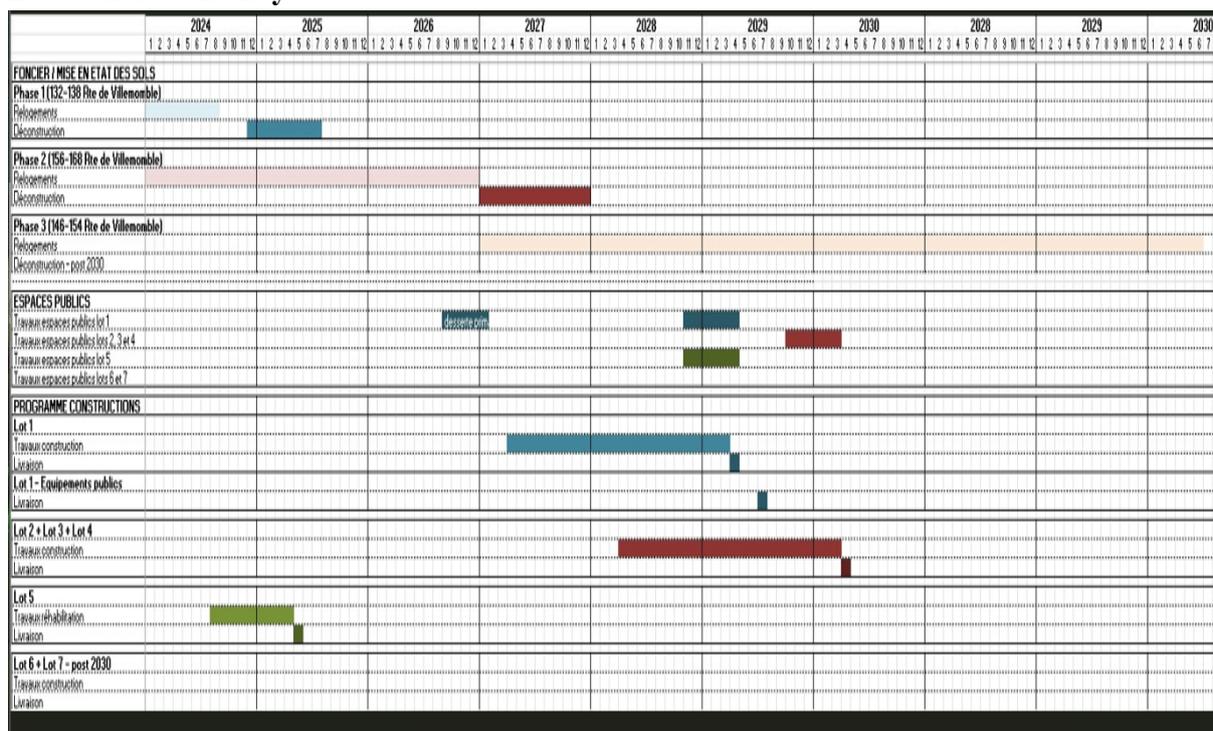
Des campagnes de dératisation sont régulièrement organisées par les bailleurs sociaux, elles le seront également tout au long de la réalisation des travaux.

Enfin, les calendriers des opérations détaillant les phases de relogements, de démolitions et les reconstructions sont joints en annexe. Ils sont actualisés à ce jour, mais pourront faire l'objet d'ajustement au fur et à mesure de la réalisation du projet.





### La Sablière à Bondy



- **Observation** de Mme Ferrat Martine à Villemomble, référente du collectif des habitants, rue du 11 novembre 1918, rue du Gros Buisson et rue Paul Verlaine à Villemomble, le 10/02/2025 sur le registre électronique (également sur le registre de Villemomble, le 15/02)

Nuisances sonores et lumineuses de l'immeuble OPHLM La Sablière, 1-3-5-7 rue Cugnot. Habitante du quartier pavillonnaire adjacent l'immeuble OPHLM La Sablière qui est prévu de demeurer dans le projet de renouvellement urbain, je tiens à attirer votre attention concernant des modifications récentes intervenues qui n'ont pas été prises en compte dans l'étude d'impact du projet réalisée bien antérieurement.

En effet, depuis le courant de l'automne 2024, une sorte de chaufferie ou pompe à chaleur très bruyante a été installée sur le toit dudit immeuble, OPHLM La Sablière rue Cugnot générant un bruit de moteur 24h/24H, nuisances qui touchent l'ensemble du quartier pavillonnaire rue du 11 novembre 1918, rue Paul Verlaine et rue du Gros Buisson. Cette installation a été complétée il y a 10 jours par trois puissants faisceaux lumineux également installé sur le toit avec une rayonnance telle que l'ensemble des pavillons et notamment l'intérieur des pièces ainsi que les jardins des propriétés sont éclairés (Une pétition a été adressée par la population du quartier le 05/02/2025 au maire de Villemomble M. Jean-Michel BLUTEAU, en vue de faire cesser ces nuisances sonores et lumineuses mais ce courrier est resté sans réponse à ce jour.

Pour exemple, une personne âgée vivant seule n'ose plus se rendre dans sa salle de bain équipée d'un vélux, éclairé comme un plein jour. Les nuisances sonores importantes qui sont audibles à l'intérieur des pavillons équipés de double ou triple vitrage génèrent des troubles de santé et notamment de sommeil. Je vous remercie de prendre en compte ces signalements. *En PJ la lettre-pétition du collectif des habitants du quartier pavillonnaire au maire de Villemomble, avec photos*

**Réponse :**

Le bailleur ICF Habitat La Sablière a été alerté sur ce problème de nuisance lumineuse. Depuis, une entreprise a été mandatée pour régler la puissance lumineuse au minimum possible.

Concernant la nuisance sonore, apparemment dû à la nouvelle chaufferie, le bailleur ICF Habitat La Sablière indique ne pas avoir pu l'identifier. En effet, la nouvelle installation est une chaufferie au gaz, installée en sous-sol et ne nécessitant pas de moteur pour son fonctionnement, ni de ventilation mécanique. Les évacuations sont réalisées par un conduit de cheminée et aucune installation sur le toit n'a été réalisée. Les équipes continueront de réaliser des contrôles sur le terrain et se tiennent à disposition des riverains pour identifier la source de cette nuisance.

Concernant la sollicitation de Monsieur le Maire par courrier par le collectif, une réponse a été adressée aux habitants, indiquant que la ville et Monsieur le Maire avaient alerté le bailleur et restaient pleinement mobilisé pour suivre et répondre à ces nuisances.

➤ **Observation** de Mme Roux Gazet Marie-Françoise à Villemomble, le 11/02/2025 sur le registre électronique, également sur le registre de Villemomble le 23/01/2025  
Villemombloise, je m'intéresse au quartier Quartier Marnaudes-Fosse aux Bergers- La Sablière et à ses habitants pour de nombreuses raisons. Entre autres, je participe à l'accompagnement scolaire dans le cadre de l'association EMAMV rue Denis Papin, je participe au Conseil Citoyen et en particulier au jardin partagé et pédagogique de la Grande pelouse.

Résumé de mes questions :

- un projet qui, pour la partie ouest, choisit une solution décriée dans le contexte du réchauffement climatique (démolition au lieu de rénovation énergétique) ;
- un projet qui, à court terme, aggrave les questions sociales. 37 % de la population du Quartier Marnaudes-Fosse aux Bergers- La Sablière vit sous le seuil de pauvreté. En quoi quitter des appartements spacieux et des communautés solidaires peut régler ce problème ? Est-il temps de stopper les démolitions à contre-courant des besoins environnementaux et sociaux ?
- un projet qui n'améliore pas les nuisances sonores en extérieur ou en intérieur fenêtres ouvertes.
- un projet qui réduit la densité urbaine en zone classée zone à densifier.

**Questionner la notion de Rénovation Urbaine.** Les logements des Marnaudes -La Sablière ont de beaux espaces intérieurs, mais un niveau d'isolation très défaillant. En l'état actuel du coût écologique d'une opération démolition-reconstruction, tout le monde s'accorde sur le fait qu'une rénovation thermique est moins coûteuse écologiquement qu'une opération consistant à démolir des immeubles rénovables. Pourquoi persister dans le choix de la démolition de 743 logements ? L'objectif numéro 1 semble de transformer la composition sociale du quartier. Cette idée reçue qu'un quartier dysfonctionne si il y a beaucoup de pauvres ne prend pas en compte toute les solidarités, les entre-aides qui existent dans la cité. Ces liens humains sont coupés en déménageant des familles dont beaucoup ont déjà vécu des ruptures souvent douloureuses avec leur lieu de naissance. Pourquoi lorsque l'on parle de mixité sociale ne questionne-t-on que le niveau de revenu et non pas la diversité des cultures ? Ce quartier est extrêmement riche en mixité culturelle, la Rénovation Urbaine ne cherche pas à valoriser cette richesse.

**Questionner la dé-densification du quartier.** Quelle compatibilité du projet avec le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) (p. 352) : le quartier concerné par le projet est identifié comme un quartier à densifier à proximité d'une gare et comme un secteur à fort potentiel de densification. A priori le projet ne prévoit pas d'augmenter le nombre de logements sur le site, on dénombre 743 démolitions de logements sociaux contre seulement 482 logements construits (dont 174 sociaux : 82 sur Bondy et 92 sur Villemomble.) **Ces chiffres ne font pas apparaître la perte en superficie logeable**, où construit-on des belles surfaces de F5 ? Qui prône aujourd'hui la dé-densification de la ville et donc l'étalement de la ville ? Est-ce encore temps d'arrêter une telle aberration ?

**Demande : Préserver les arbres** dont ceux de la grande pelouse aux Marnaudes. (entre la rue des 2 communes et la rue Denis Papin). Il y a un seul arbre jugé comme remarquable

mais les arbres plantés serrés donnent plus rapidement un espace d'ombre et de jeux pour les enfants (impression d'espaces sauvages dans la ville). J'espère que ces espaces resteront denses avec des coupes d'amélioration par petites éclaircies afin que les arbres puissent continuer à grandir sans créer d'espaces vides. Ailleurs des espaces plantés très serrés comme le bois de Vincennes ou la Haute-Ile sont jugés très utiles en ville. **Ces arbres sont un bien commun. S'ils sont rachetés et gérés par une collectivité publique (Ville ? Département ?) ils auront un statut de bien commun mis à disposition de tous. S'ils sont laissés aux mains d'agences immobilières, rien ne garantit leur préservation.**

**Biodiversité** : présence de 4 espèces rares d'oiseaux L'installation de nichoirs et la plantation de nouveaux arbrisseaux ne peut en aucun cas aider à leur préservation. Dans la réalité la situation risque de se détériorer **si les espaces boisés de la grande pelouse à l'est de la rue Denis Papin ne sont pas traités en Espace Boisé Classé.** Il paraît évident que la non préservation d'un espace boisé en ville est une aberration compte-tenu des connaissances sur le réchauffement climatique dans les villes. Si ce n'est pas la ville qui intervient rapidement et concrètement, tout ou partie de ces bois risquent de disparaître en partie. Or à ce jour, janvier 2025, rien n'assure que l'équipe municipale actuelle envisage de transformer cet espace privé appartenant à ICF La Sablière en petit parc municipal permettant à la fois un îlot de fraîcheur, d'oxygénation et de rencontres.

**Questionner l'enclavement du quartier :**

- A 1,4 kilomètre de ce quartier, accès à la gare du RER E,
- 2,9 km accès au Métro 11 et au RER E.
- Bientôt 2 gares du Grand Paris express,
- mais aussi accès à des bus, à un tramway.

Ce quartier est riche de possibilités de transport si on améliore le développement d'une écomobilité et des mobilités actives pour aller aux gares de Bondy et de Rosny-sous-Bois. Le document propose :

« - La mise en place de voies de mobilités douces depuis le quartier des Marnaudes pour rejoindre la gare RER de Bondy. » Qu'en est-il de ces remarques en 2025 ? **Un passage piétons et vélos existait dans la rue Denis Papin pour rejoindre la rue Jean Monnet à Bondy et la gare du RER E Bondy, mais aussi le parc de la Mare à la Veuve à Bondy,** ce raccourci pour les piétons du sud de la cité. Le passage a été muré et malgré toutes les protestations cette demande de réouverture, simple à mettre en œuvre, n'a pas encore abouti. Le document indique :

« - *La création d'une continuité cyclable reliant l'entrée de ville ouest, proche de la zone économique du plateau d'Avron, au boulevard d'Aulnay, permettant à travers cet itinéraire une continuité s'inscrivant dans le tissu pavillonnaire et traversant la RD302, cette dernière infrastructure créant une rupture sur le territoire.*

« - Le réaménagement de l'entrée de ville ouest du territoire pour faciliter l'accès vélos et piétons au plateau d'Avron et au cœur de ville »

(Tenir compte que le métro 11 est arrivé à Rosny, mais l'accès à vélo depuis Villemomble est extrêmement dangereux tant que la sortie ouest en direction de la gare de Rosny n'est pas

aménagée).

Quels acteurs ? Quels délais ? De plus, les mobilités actives sont entravées par la fermeture des caves et donc le manque de place pour **stationner les vélos**. Question sur laquelle le projet est muet.

Inquiétudes : **Quid du bruit des trains de marchandise de la Grande ceinture ?** D'après les cartes de bruit cumulées établies par Bruitparif, les secteurs des Marnaudes ouest (dont le secteur Stephenson) et des Marnaudes est sont exposés, toutes sources confondues, des niveaux excédant 70 dB Lden sur 24h, et 65dB Ln en période nocturne, en raison de sa localisation en bordure de la voie ferrée (RER E, ligne SNCF Bobigny-Sucy-Bonneuil) et de la route reliant la nationale 302 aux autoroutes A3 et A86. Ce problème n'a pas inquiété le maître d'ouvrage (Le maître d'ouvrage considère (EI, p. 179) en effet que le projet n'engendrant pas de densification et les remaniements viaires locaux n'étant pas de nature à augmenter les déplacements, il n'est pas susceptible d'engendrer une augmentation des émissions sonores ou des vibrations). Sans doute pas d'augmentation mais que fait-on de la situation actuelle bien au-delà des recommandations de l'OMS. Donc l'Autorité environnementale recommande entre autres de définir le cas échéant des variantes d'implantation des futurs bâtiments. Quelles conséquences en sont tirées pour l'aménagement du projet ? Voici quelques une de mes remarques et inquiétudes.

## Réponse

L'un des objectifs principal du projet est le désenclavement du quartier, dans le but de renforcer les liens avec les quartiers environnants et de faciliter l'accès aux transports en commun, et notamment à la gare de Bondy qui sera desservie par la future ligne 15 du métro. Ce désenclavement passera également par une revalorisation du quartier marquée par des aménagements urbains qualitatifs : des espaces publics accueillant et la réduction des ruptures visuelles et de densité architecturale aujourd'hui observées avec les zones pavillonnaires environnantes, avec de nouvelles constructions qui ne dépasseront pas les R+6 à Villemomble, et dont les études sont en cours côté Bondy.

Ce changement ne peut s'opérer qu'en revalorisant le bâti du quartier, présentant aujourd'hui des dysfonctionnements urbains et sociaux. En effet, le gabarit des immeubles (tours et barres massives de plus de 10 étages) aujourd'hui décrié, la dégradation des parties communes et privatives, ajouté à la vétusté du bâti ont éloigné la possibilité d'une réhabilitation. De plus, l'implantation actuelle de ces grands bâtiments crée un espace enclavé de fait avec des immeubles tournés sur eux-mêmes, ne dialoguant pas avec les espaces environnants. Afin d'ouvrir le quartier et de repenser les espaces, **la démolition est nécessaire et a fait l'objet d'une validation conjointe des villes et des différents partenaires (bailleurs, EPT...)**.

Conscient de l'impact écologique et environnemental d'une telle opération, des mesures seront mises en place pour les limiter. Ainsi, chaque chantier de démolition triera les « déchets » afin de récupérer les éléments qui peuvent être réutilisés, dans une logique de réemploi. Ces éléments sont développés dans le cadre des chartes chantiers verts ou chantiers propres. Grand Paris Grand Est travaille actuellement sur la réalisation d'un guide référençant les bonnes pratiques de la fabrique de la ville. En cohérence avec les objectifs

affirmés dans sa Charte pour l'économie circulaire dans l'aménagement et la construction, dans son Plan Économie Circulaire et dans son Référentiel pour un Aménagement Durable, Est Ensemble porte une ambition forte dans les domaines du réemploi et du recyclage des matériaux issus des projets d'aménagement et de renouvellement urbain du territoire, avec l'objectif de développer un territoire exemplaire et responsable vis-à-vis des déchets issus des nombreux chantiers qui prennent place dans le territoire et faire des opérations de renouvellement urbain un gisement et une opportunité pour développer des circuits d'approvisionnement en matériaux locaux.

Il faut également noter que l'ambition du projet est de réintroduire de la mixité sociale au sein du quartier, mise en œuvre grâce à la diversification de l'offre de logement, qui permet de proposer des logements avec une gamme résidentielle et des typologies (petits / grands logements) étagées qui répondent à tous les publics du territoire et favorise des parcours résidentiels ascendants. Ainsi, le quartier NPNRU de Villemomble comptant aujourd'hui 100% de logements locatifs sociaux (LLS), aura à terme 65% de LLS et 35% de logement en diversification (locatif libre, accession...) ; celui de Bondy accueillera 24% de LLS et 76% de logements en diversification de l'offre, en intégrant de l'accession libre et sociale ainsi qu'une offre de locatif libre développée par l'AFL. En se basant sur le quartier vécu, sortant des limites stricto sensu du NPNRU et incluant le pavillonnaire alentour, ce sont 52% des logements qui seront en locatif social et 48% en diversification. Même si la diversification peut être réalisée en réhabilitant des logements, il est difficile de l'envisager dans des immeubles dont la forme urbaine est aujourd'hui remise en cause et faiblement attractive. La démolition est ainsi l'une des conditions permettant de libérer du foncier pour réaliser la diversification de l'offre de logement attendue pour favoriser la mixité du quartier.

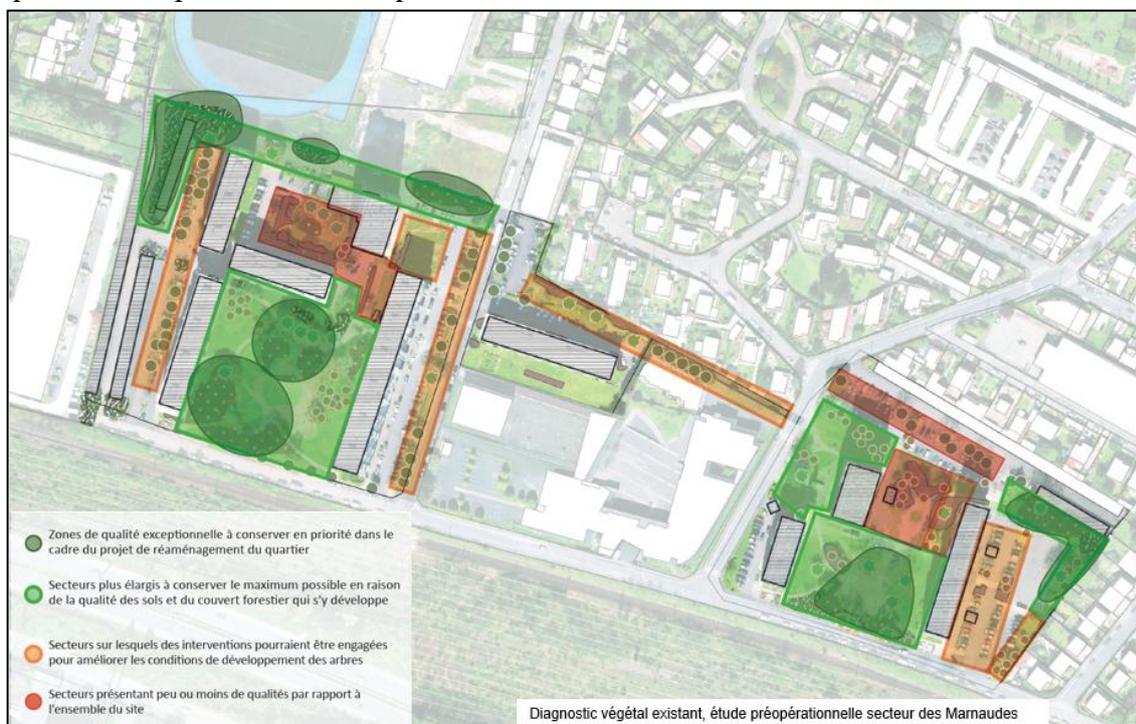
Néanmoins, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) impose une règle de reconstitution à l'identique de l'offre de logement social démolie. Cela signifie que chaque logement social démoli doit être remplacé par un logement social neuf. Dans une volonté de partage de la mixité sociale entre les territoires et d'éviter la concentration de logements sociaux, l'ANRU impose que cette reconstitution de l'offre de logement sociaux se fasse de manière déconcentrée, sur plusieurs sites du territoire, et de manière dérogatoire sur le site où ils sont démolis, une fois encore pour favoriser la mixité sociale des territoires. Cette reconstitution de logement sociaux démolis se fait exclusivement en logements en PLAI et en PLUS, les offres les plus accessibles, notamment aux ménages des premiers quartiles, afin d'adapter l'offre aux besoins des habitants. Ils seront financièrement accessibles aux habitants actuels du quartier. A Bondy, le projet prévoit de reconstruire 82 logements sociaux sur site, les autres logements démolis seront reconstruits sur la commune et à l'échelle de l'EPT Est Ensemble A Villemomble, sur les 397 logements sociaux démolis, 92 seront reconstruits de manière dérogatoire aux Marnaudes ouest, et 305 sur le territoire de Grand Paris Grand Est, dans cette volonté de mixité sociale.

La densité de ce futur quartier, à proximité d'une gare et identifié comme secteur à potentiel important, restera équivalente à celle avant-projet. A Villemomble 397 logements sont démolis et 400 seront reconstruits. A Bondy, la démolition de 346 logements laissera place à 440 nouveaux logements.

L'implantation, l'orientation, la hauteur et l'épannelage des futurs bâtiments ont été réfléchis dans les différentes études préopérationnelles afin de garantir un confort de vie optimum pour les habitants. Ces dispositions ont été réfléchies à Villemomble pour viser à **réduire l'impact des nuisances sonores**. A Bondy comme à Villemomble, la qualité d'habiter des logements, afin d'offrir une ventilation, un ensoleillement ainsi qu'un confort d'été aux résidents, a été intégrée aux études. Les matériaux utilisés dans les constructions, régis par les fiches de lot, ont également été choisis en fonction de leur bonne isolation, thermique et acoustique.

**La question sociale** est donc au centre des préoccupations des projets de renouvellement urbain, afin de lutter contre la ségrégation sociale grâce à la mixité, avec l'enjeu de ne plus concentrer les populations les plus pauvres au même endroit. La transformation de la composition sociale d'un quartier par la mixité est forcément appréhendée par les revenus qui est la clef d'entrée principale en QPV. Ces données des revenus sont facilement collectables et exploitables, là où les données relatives aux cultures rencontrent des impossibilités, voire des interdictions de traitement.

**La préservation des espaces verts** de qualité est l'une des données d'entrée des réflexions sur les plans des nouveaux quartiers. Dans l'objectif d'une préservation a maxima de la couverture boisée, le végétal a fait l'objet d'un diagnostic paysager et environnemental ; diagnostic dont l'issue était de pouvoir hiérarchiser ce végétal par ordre de qualité, de sorte à orienter la conception spatiale du projet d'ensemble. Aux Marnaudes ouest, le cœur d'îlot et la périphérie Nord sont de qualité exceptionnelle ; de même pour le cœur d'îlot et la frange Nord-Est des Marnaudes est. Pour la Fosse aux bergers, ce parc également d'une certaine qualité est le poumon vert du quartier.





Plan guide du projet de renouvellement urbain des Marnaudes Ouest, étude préopérationnelle

**LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS STRUCTURANTS  
ET AMBIANCES IDENTIFIÉES**

1. Rue du Commandant Belleux, un alignement d'arbres

4. Un square arboré dans l'espace central se dessine

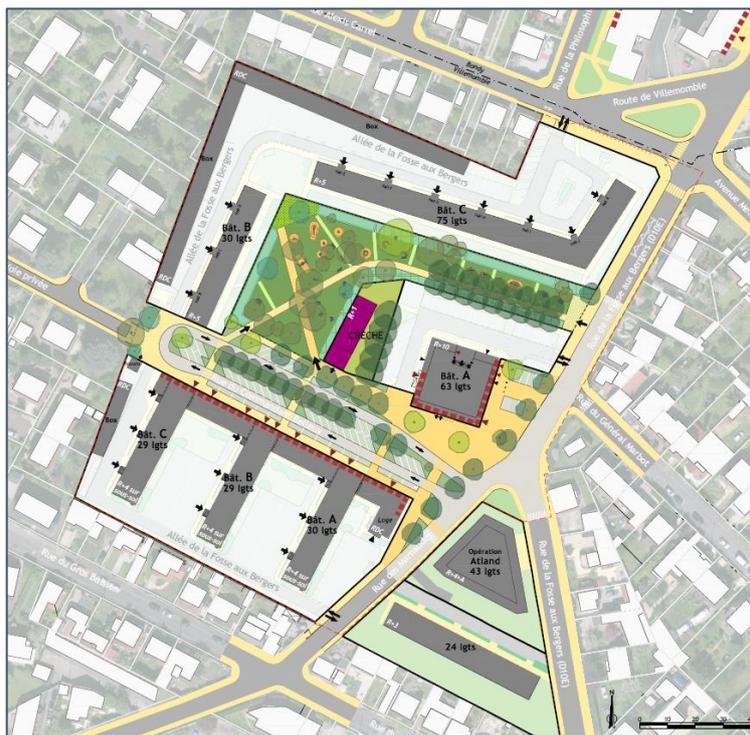
2. Côte parc, un autre alignement d'arbres crée un socle pour la tour

5. Une place devant la tour ? avec des arbres isolés

3. Des bouquets d'arbres caractérisent un espace de type parc.

6. Un double alignement sans usages ni cheminements piétons identifiés

Diagnostic végétal existant, étude préopérationnelle secteur de la Fosse aux bergers



*Plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier de la Fosse aux bergers, étude préopérationnelle*

Les diagnostics menés sur ces secteurs villemomblois ont permis de définir un projet autour de ces zones à conserver : les espaces arborés de la Fosse aux bergers et de Denis Papin (Marnaudes Ouest) ont pleinement été intégrés dans la vie du futur projet. Réfléchis ainsi dès le début du projet, ces deux espaces seront conservés et sanctuarisés, ils deviendront des squares publics, propriétés de la ville de Villemomble, aménagés comme des espaces conviviaux et ressources pour les habitants. Celui des Marnaudes Est restera pleinement propriété du bailleur ICF Habitat La Sablière, il sera néanmoins ouvert et accessible au public dans le cadre de la résidentialisation des bâtiments. Les secteurs de qualité moindre, voire incluant des espèces malades, ont été privilégiées pour accueillir les futures constructions prévues dans les Marnaudes Ouest. Pour la Fosse aux bergers, les alignements d'arbres de la rue du commandant Belleux (1) permettront d'accueillir une nouvelle forme de circulation, le double alignement identifié en (6) servira de cadre au développement d'une nouvelle entrée vers le parc public.

A Bondy, le projet d'aménagement a été conçu en prenant en compte le patrimoine naturel et arboré existant, tout en cherchant à améliorer la continuité écologique et la qualité des espaces verts. L'analyse de l'état initial du site met en évidence une trame verte fragmentée, une forte densité arborée avec des arbres en mauvais état et une imperméabilisation importante des sols (70 % de la surface). Le projet vise ainsi à répondre à ces enjeux par plusieurs actions structurantes : la préservation et le renforcement du patrimoine arboré ; conservation d'une majorité des arbres : le quartier compte aujourd'hui 98 arbres et le projet a été conçu en intégrant pleinement le patrimoine arboré existant et en veillant à limiter son impact sur les espaces végétalisés. Maintien des alignements existants : les alignements d'arbres le long de la rue René Char, de l'Allée du Gros Buisson et de la route de

Villemomble sont préservés pour garantir une continuité paysagère et écologique, ainsi que le seul arbre remarquable du site (le tilleul). Compensation par de nouvelles plantations : deux nouveaux alignements d'arbres sont créés en cœur de site afin d'assurer une continuité Est-Ouest et Nord-Sud. Création d'un mail planté : Un axe végétalisé est prévu le long de la rue René Char pour renforcer la connexion avec les grands espaces naturels, notamment le parc de la Mare à la Veuve. La gestion des espaces végétalisés et l'amélioration de la biodiversité, création de noues végétalisées : de nouvelles noues sont aménagées afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et la biodiversité locale. Maintien d'éléments relais de biodiversité : les cœurs d'ilots végétalisés et la création d'un parc central de 1 455 m<sup>2</sup> assurent une connexion avec les réservoirs de biodiversité alentour. Le jardin partagé sur la rue Jean Monnet est maintenu, préservant un usage social et écologique important.

Dans la logique de la requalification des espaces publics du quartier, l'enjeu de l'apaisement des circulations, tous modes, permettant de sécuriser les déplacements est intégré au projet urbain. Le projet de Villemomble prévoit la réorganisation du schéma de circulation dans le but d'améliorer le réseau des voies douces et de créer / sécuriser les pistes cyclables pour faciliter les déplacements doux. La création d'espaces publics structurants et conviviaux sont au cœur de la démarche de valorisation des **circulations douces**, dans la logique de désenclavement du quartier. A Bondy comme à Villemomble, les aménagements dédiés aux circulations douces seront examinés dans le cadre des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics à venir. La question de la réouverture du passage vers Bondy, en fond de parcelle des Marnaudes Ouest a de nombreuses fois été soulevée.

Afin de préserver et renforcer les continuités vertes, le projet prévoit l'amélioration du mail piéton existant reliant la rue René Char à la rue Jean Monnet, en réaménageant ce cheminement existant. Il est à noter que les alignements d'arbres situés le long de la rue Jean Monnet, face à la maison des seniors, seront préservés dans le cadre du projet.

À terme, ce mail piéton pourrait prolonger sa liaison jusqu'au parc de la Mare à la Veuve avec la création d'une trame verte intercommunale. Cependant, cette possibilité nécessite une étude complémentaire qui sera menée indépendamment du projet de renouvellement urbain. La Mairie de Bondy précise que le passage entre la rue Denis Papin et la rue Jean Monnet a été fermé et muré à la demande des habitants des lotissements pavillonnaires de Bondy qui rapportaient subir des nuisances et des usages inappropriés. À ce jour, Monsieur le Maire souligne que le projet de renouvellement urbain n'inclut aucune intervention à cet emplacement, d'autant plus que l'emprise actuelle du stade et ses clôtures empiètent sur ce passage.

Il est tout de même important de noter que la forme physique du mur, aujourd'hui constitué de parpaings nus, sera certainement à questionner dans le cadre de la mise en œuvre du projet NPNRU. En effet, la démolition des box actuels entraînera un changement de configuration des lieux, et le risque que le mur actuel puisse être contourné, en plus de son aspect qui dénotera. Cette fermeture devra probablement être revue pour être intégrée de façon harmonieuse au reste du projet (ex : une clôture barreaudée en continuité des autres aménagements).

Concernant le **stockage des vélos**, les différents PLUi imposent la création de locaux vélo

dans toutes les constructions neuves. Ces locaux partagés permettent de mutualiser l'espace au sein d'une résidence. Le PLUi de Grand Paris Grand Est indique que la conception des locaux vélos devra être réalisée de la manière la plus pratique possible pour les usagers, notamment en matière de localisation préférentielle au sein des constructions, de conditions d'accès, et de sécurisation. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Un espace réservé aux vélos à assistance électrique devra être aménagé au sein des locaux. Aussi, dans le cadre de construction neuves de deux logements et plus, il doit être réalisé, au minimum un local clos et couvert, situé au rez-de-chaussée et dédié exclusivement au stationnement des vélos, dissocié du local poussette, d'une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher ; avec un nombre d'emplacements par logement dépendant du nombre de pièces principales soit 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. Le PLUi d'Est Ensemble prévoit la réalisation d'au moins 1 place de vélo par chambre ou logement créé de type T1 et T2 ; 2 places de vélos par chambre ou logement créé de type T3 et T4 et 3 places de vélos par chambre ou logement créé de type T5 et plus.

Concernant les **espèces protégées**, le diagnostic écologique présenté dans l'étude d'impact a été mené sur l'aire d'étude afin d'établir le descriptif le plus précis possible des habitats et des espèces qui la fréquentent. L'intégralité de l'aire d'étude a été parcourue lors des prospections. Une attention toute particulière a été apportée aux différents éléments de diversification des milieux (haies, lisières de boisement, milieux humides, ...). Par ailleurs, les recherches se sont appuyées sur les espèces à enjeu écologique potentiellement présentes dans cette zone sur la base de la prise en compte des données bibliographiques. Cette expertise a permis de préciser les enjeux et a ensuite été appréhendée au regard des impacts du projet afin de décliner la démarche ERC (Eviter, Réduire, Compenser) sur le périmètre. Les investigations de terrain ont été définies au regard des potentialités du périmètre. Cette première approche permet d'avoir un aperçu des enjeux et laisser la possibilité dans le cadre des études de compléter au besoin les investigations en fonction des enjeux identifiés. En parallèle, il a été conduit des diagnostics phytosanitaires qui pourront être amenés à être complétés dans les phases ultérieures des projets.

Afin de minimiser les incidences du projet sur les milieux naturels, un plan de suivi de chantier sera mis en place. Il s'agit d'une mesure particulièrement importante car de là découle la bonne fonctionnalité des mesures préconisées lors de la conception. Les perturbations sur la faune et la flore seront réduites et compensées par la création de milieux (pelouses, haies, arbustes, ruisseaux), la préservation des transparences écologiques, la plantation d'arbres d'alignement.

➤ **Observation** de M. Douville Frédéric à Bondy, le 15/02/2025, sur le registre électronique

Ouvertures des quartiers La Sablière à Bondy et les Marnaudes à Villemomble vers le Parc

Depuis 40 ans je suis propriétaire d'un pavillon rue Jean Monnet à Bondy. A la suite de la

réunion publique du mardi 14 juin 2022 sur la présentation du projet de rénovation du quartier de la Sablière conduite par la ville de Bondy, Est Ensemble et ICF , nous avons été informés du souhait de l'ouverture et du décloisonnement des quartiers La Sablière à Bondy et les Marnaudes à Villemomble dans le cadre de la rénovation des quartiers urbains. Un ensemble de riverains du quartier de la Mare à la Veuve a été reçu par M. le Maire de BONDY M. Stephen HERVE en septembre 2022. Nous lui avons exposé nos différentes remarques sur le projet qui fait l'objet de cette enquête publique. Nous avons bien compris la volonté de désenclaver le quartier. Je tiens à rappeler que vous voulons préserver du mieux possible notre tranquillité et surtout notre sécurité qui est une des responsabilités de nos élus de la ville. Je vous transmets les différents points que nous avons abordé lors de cette réunion, ainsi que les échanges avec M le Maire.

Notre inquiétude porte sur l'axe Nord/Sud où il est dessiné une trame verte qui nous supposons permettra au quartier de la Sablière de se rendre au Parc de la Mare à la Veuve en passant devant l'établissement de l'Ehpad, la rue Jean Monnet, l'impasse René Clair, en traversant des jardins privés pour rejoindre le talus du déversoir d'orage qui surplombe les jardins situés derrière les pavillons, côté des numéros impairs de la rue Jean Monnet. Cette zone délimite la zone Marcel Dassault et notre quartier. C'est un espace naturel arboré qui est aménagé pour irriguer de façon naturelle et nous prémunir des précipitations pluvieuses, c'est un écosystème qui s'est installé.

M le Maire avait répondu qu'il n'était pas favorable à une éventuelle ouverture de circulation en traversant des jardins de l'espace R Clair et une circulation derrière les pavillons de la rue Jean Monnet. Une ouverture vers les Marnaudes sur la commune de Villemomble n'est pas envisageable. Une concertation avec le M le Maire de Villemomble devrait également valider cette position. Les riverains pour des raisons de sécurité et des nuisances de proximité avaient fait fermer par la ville un passage dans la clôture situé en limite du stade Mimoun, derrière les pavillons de l'impasse R Clair cela pour permettre au quartier des Marnaudes de se rendre au parc. Les familles et enfants du quartier de La Sablière empruntent régulièrement les rues Marcel Paul et Jean Monnet pour se rendre au Parc de la Veuve Honorine de Beauvais. Il n'est donc pas nécessaire d'aménager d'autre circulation.

Dans le cadre de la rénovation du quartier des Marnaudes, il est probablement prévu la démolition des parkings situés en limite de propriété et jouxtant les derniers pavillons de l'impasse R Clair. En effet les toitures des boxes sont un moyen idéal et facile pour pénétrer dans les jardins des pavillons de l'impasse René Clair ou de commettre tous désagréments et incivilités. C'est un point névralgique de notre quartier. Ils traversent une zone d'assainissement technique pour se diriger vers le Parc. Ce point devrait être abordé avec la ville de Villemomble.

Désenclaver le quartier avec un nouveau maillage : Lors de la présentation à la réunion publique, l'architecte a utilisé le terme de « mail » L'aménagement du mail situé devant la maison des seniors devra être étudié et prendre en compte tous les points de sécurité. Ces aménagements ne doivent pas attirer des nuisances et de l'insécurité. Notre inquiétude à venir de ce mail laisse à supposer l'ouverture définitive de la rue Jean Monnet vers la rue René Char, ce qui serait une catastrophe sur un plan de la sécurité de circulation pour laquelle nous

nous manifestons déjà auprès de la Ville depuis très longtemps. Lors de notre réunion M le Maire Stephen HERVE nous a confirmé qu'il n'y aura aucune ouverture à la circulation et les arbres d'alignement seront conservés devant la maison des seniors.

Nous avons souhaité la mise en place d'un schéma participatif sous forme de comité de suivi où seraient associés les riverains, afin de suivre et d'informer la vie de notre quartier.

Monsieur le Maire avait rappelé le partenariat avec les différents acteurs sur cette grande opération d'envergure. Il était important de partager la suite de ce projet. Voilà les points les plus importants que nous avons abordés lors de cette rencontre.

Je souhaite attirer votre attention, car ayant parcouru des différents pièces du dossier, je revois les mêmes schémas que nous avons vu en 2022 et 2023, même si par moment il est mentionné "Hors ANRU, "rien ne semble être acté officiellement. Je rappelle que nous sommes dans une zone pavillonnaire et que vous devez apporter une grande attention sur la sécurité et la tranquillité des riverains avant de désenclaver les cités.

### **Réponse**

Le désenclavement du quartier est une des conditions sine qua non pour que le nouveau quartier pensé par le projet puisse s'épanouir. L'ambition de la réalisation de ce projet est de faire dialoguer les espaces et les quartiers entre eux, afin que le quartier vécu puisse pleinement interagir.

Afin de préserver et renforcer les continuités vertes, le projet prévoit l'amélioration du mail piéton existant reliant la rue René Char à la rue Jean Monnet, en réaménageant ce cheminement existant. Il est à noter que les alignements d'arbres situés le long de la rue Jean Monnet, face à la maison des seniors, seront préservés dans le cadre du projet.

À terme, ce mail piéton pourrait prolonger sa liaison jusqu'au parc de la Mare à la Veuve avec la création d'une trame verte intercommunale. Cependant, cette possibilité nécessite une étude complémentaire qui sera menée indépendamment du projet de renouvellement urbain. La Mairie de Bondy précise que le passage entre la rue Denis Papin et la rue Jean Monnet a été fermé et muré à la demande des habitants des lotissements pavillonnaires de Bondy qui rapportaient subir des nuisances et des usages inappropriés. À ce jour, Monsieur le Maire souligne que le projet de renouvellement urbain n'inclut aucune intervention à cet emplacement, d'autant plus que l'emprise actuelle du stade et ses clôtures empiètent sur ce passage.

Il est tout de même important de noter que la forme physique du mur, aujourd'hui constitué de parpaings nus, sera certainement à questionner dans le cadre de la mise en œuvre du projet NPNRU. En effet, la démolition des box actuels entrainera un changement de configuration des lieux, et le risque que le mur actuel puisse être contourné, en plus de son aspect qui dénotera. Cette fermeture devra probablement être revue pour être intégrée de façon harmonieuse au reste du projet (ex : une clôture barreaudée en continuité des autres aménagements).

Dans le cadre de la stratégie de concertation, il est prévu de développer des outils de communication visant à informer les habitants de l'avancement du projet. Par ailleurs, la tenue de permanences des projets permettra de recueillir les avis des habitants sur le projet.

Ces outils sont d'ores et déjà mis en place à Villemomble, et des permanences hebdomadaires, ouvertes à tous, sans distinction d'appartenance au quartier, ont lieu au Tiers Lieu le Partaj'heure afin de répondre à toutes les questions soulevées par le projet. A Bondy, les permanences du projet vont se poursuivre au centre social Sohane, et des ateliers de concertation spécifiques à l'aménagement des espaces publics seront organisés. En effet, les permanences du projet se sont déroulées au centre social Sohane jusqu'en 2023, dans le cadre de la phase de concertation. En 2024, le projet est entré dans une phase administrative avec la désignation de la Maîtrise d'Œuvre Urbaine et Environnementale (MOEU) et la reprise du plan-guide ainsi que des fiches de lots. À partir de 2025, la désignation de la MOEU permettra de relancer la concertation sous forme d'ateliers spécifiques sur l'aménagement des espaces publics et d'assurer la continuité des permanences du projet.

- **Observation** de M. Redon Francis, président d'Environnement 93, le 18/02/2025 sur le registre électronique (également sur le registre de Villemomble, le 15/02/2025)

Vous trouverez en Pièce jointe nos observations résumées ci-dessous. Cette évaluation environnementale est insuffisante pour toutes les raisons exprimées ci-dessus, en particulier pour l'absence de justification des mesures prises pour mesurer les incidences du projet

- sur l'environnement (biodiversité, démolitions),
- sur le cadre de vie,
- sur la santé des habitants (nuisances sonores, ICU)

Le peu de participation à l'enquête publique révèle également une lacune dans la prise en compte de l'environnement, malgré les efforts de l'EPT Grand Paris Grand Est pour la continuité une concertation au plus près des habitants.

Extraits de la PJ :

## 1. Préambule

### 1.1 Concertation

La particularité de ce NPNRU est d'être engagé sur deux entités administratives différentes, EPT Est Ensemble et EPT Grand Paris Grand Est, ce qui a nui à une concertation homogène. Le bilan de cette concertation ne fait aucune synthèse des procédures organisées sur Bondy et Villemomble.

Alors que le NPNRU modifie les quartiers en profondeur (...), cette absence de consolidation des diagnostics ne permet pas la mise en œuvre d'un projet qui doit en particulier :

- favoriser la qualité et le cadre de vie d'un quartier qui s'étend sur près de 16 ha
- rendre poreuses les frontières administratives.



Les conclusions de la concertation sur les Marnaudes et la Fosse aux bergers notent spécifiquement le questionnement sur :

- le relogement :
- le sentiment de déracinement ou d'expulsion d'un quartier dégradé
- les options choisies de destruction au lieu de réhabilitation
- la nécessité de la poursuite de la concertation
- la préservation des espaces de nature.

Ce diagnostic moins élaboré sur la Sablière apparaît cependant en filigrane de la concertation en particulier sur l'obligation d'une communication claire et précise.

### 1.2 Avis de la MRAe

La MRAe reprend à son compte une partie de ces conclusions (...)

## 2. Nuisances sonores

La carte des bruits cumulés d'Airparif (figure-2a et figure-2b) démontre sur la partie sud du NPNRU une exposition à des niveaux excédant 70 dB<sub>Lden</sub> que ne mentionne pas l'étude d'impact. Dans sa réponse à la MRAe, le porteur de projet se focalise sur les bruits routiers, alors que les cartes d'Airparif démontrent par opposition l'impact des bruits ferroviaires liés aux lignes SNCF. Cette carence de prise en compte des nuisances sonores pour les nouveaux aménagements ne peut être acceptée et nécessite une réelle prise en compte.

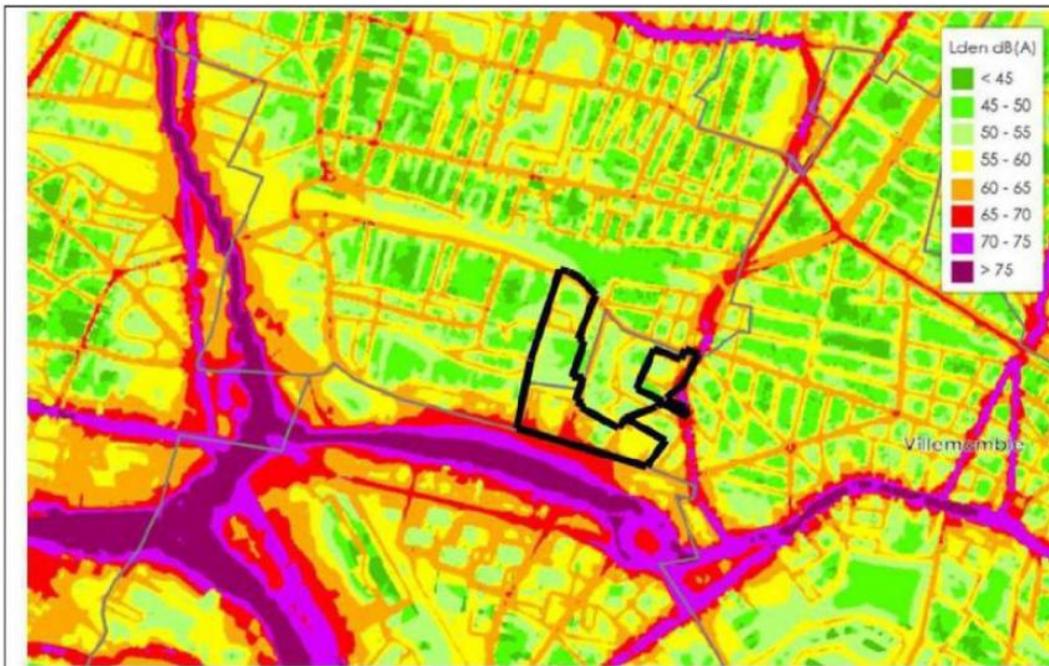
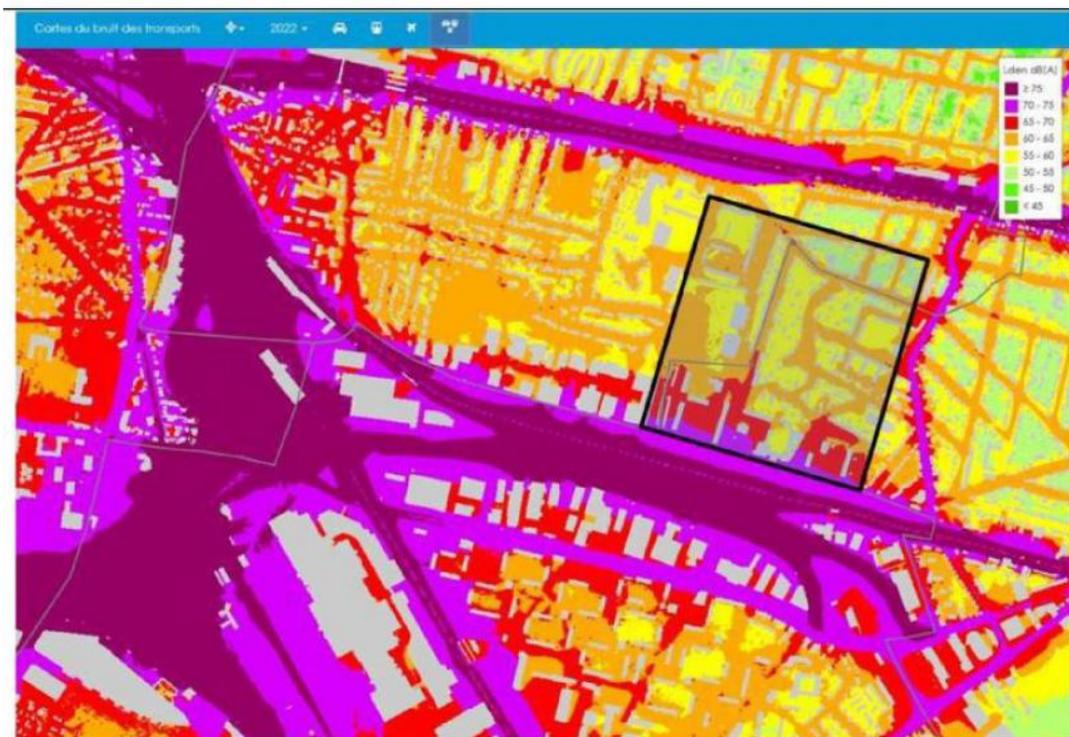


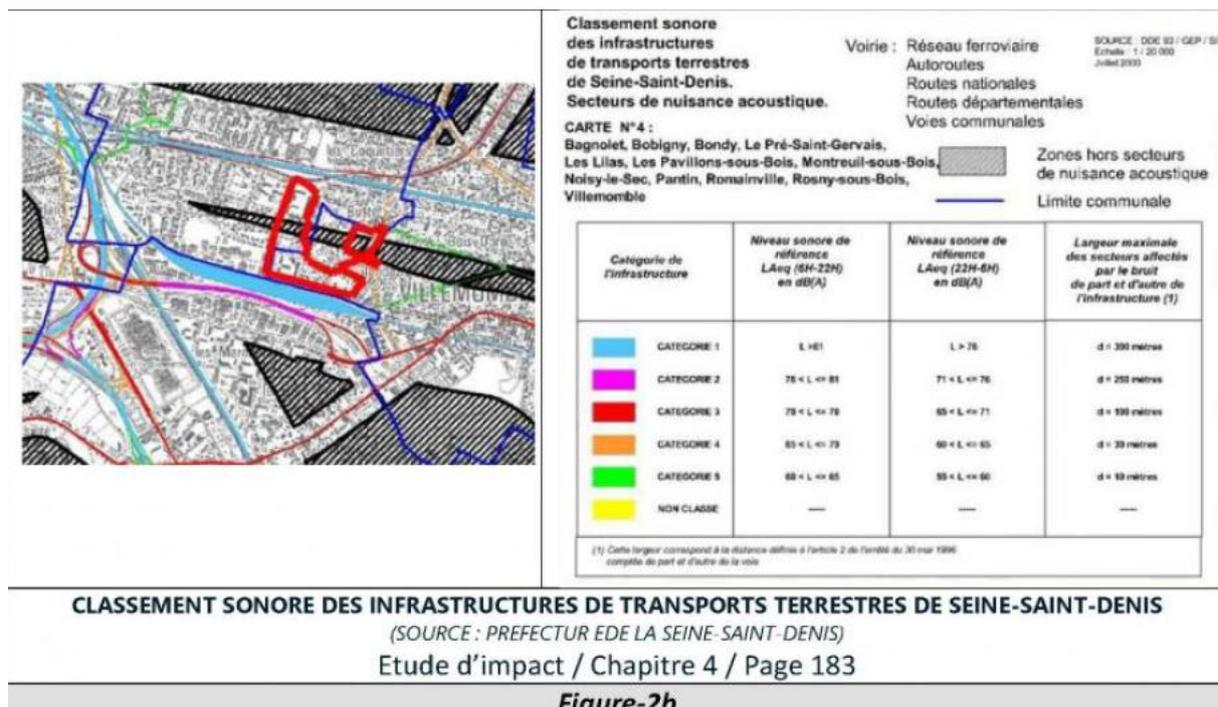
FIGURE 172 : EXPOSITION AU BRUIT DES TRANSPORTS DANS LA ZONE D'ETUDE (SOURCE: BRUITPARIS)

Figure 172 / Page 184 du chapitre 4 de l'étude d'impact



Airparif / Carte du bruit des transports

Figure-2a



### 3. Biodiversité

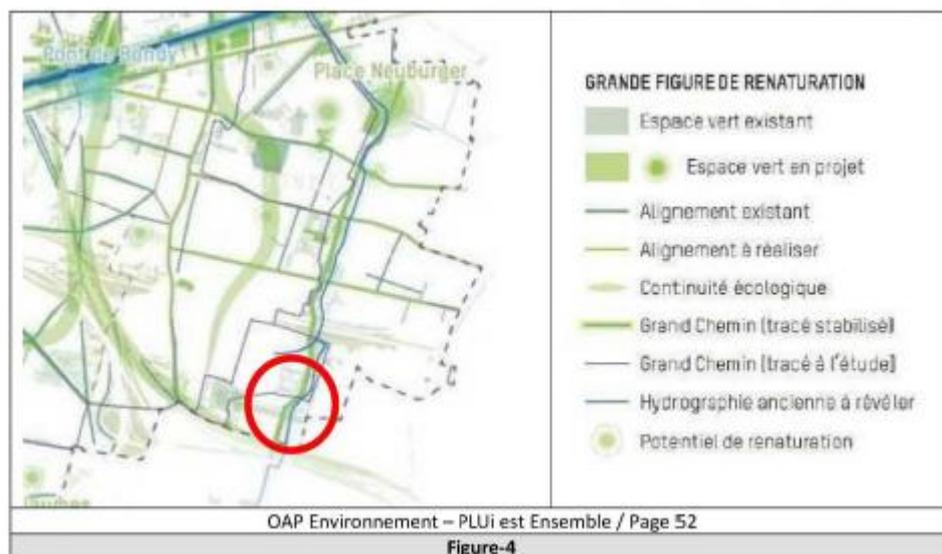
#### 3.1 Biodiversité ordinaire

L'OAP thématique « socle écologique et santé environnementale » de l'EPT Grand Paris Grand Est porte les enjeux d'anticipation environnementale et en particulier impose en premier lieu la préservation de l'existant (sols, eau, espaces végétalisés, tous supports de biodiversité) avant de penser à l'aménagement, la construction ou l'équipement des emprises de projet.



Pour sa part les OAP du PLUi de l'EPT Est Ensemble identifient ce quartier comme élément à préserver dans les trames vertes. Selon l'OAP, les espaces verts du site devraient par conséquent être conservés et valorisés dans le cadre de projet de rénovation urbaine. L'OAP prévoit la conservation des alignements d'arbres dans la mesure où ils sont dans un bon état sanitaire. Les incidences du projet qui sont qualifiées de « fortes » pour les arbres existants imposent leur conservation, sauf impératifs phytosanitaires. La figure 4 issue de l'OAP Environnement montre en particulier les objectifs de renaturation du quartier.

De manière générale, les supports de biodiversité par les espaces naturels de pleine terre ne sont pas étudiés. Il n’y a aucune évaluation de la disparition/consommation de ces espaces de pleine terre dans le projet alors qu’au-delà de la biodiversité qui participe au cadre de vie des habitants, ils ont un impact essentiel sur les effets d’Ilot de chaleur urbain (ICU) qu’il faut éradiquer face aux effets du réchauffement climatique.



### 3.2 Espèces protégées

Dans sa recommandation n°7, L'Autorité environnementale recommande d’approfondir la caractérisation de la faune à l’état initial présente sur le site, notamment sur les bâtiments et les arbres, en période de reproduction pour l’avifaune et les chiroptères, et en période d’hibernation pour les chiroptères, et de consigner le détail des résultats dans le dossier. L’étude d’impact aurait dû présenter le plan de chantier décrivant les mesures ERC et la mise en place des mesures d’atténuation.

## 4. Démolition/réhabilitation

Aucune réflexion visant à réduire l’ampleur des démolitions ne semble avoir été menée. L’impossibilité de réutiliser en tout ou partie les bâtiments concernés, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre dues au projet, n’est pas démontrée. Or les démolitions ont un impact majeur dans le bilan carbone des projets de renouvellement urbain, augmentant significativement leur impact sur le changement climatique.

Pour sa part, l’Ae constate en outre que le nombre total de logements sociaux qui seront détruits s’élève à 743, alors que celui des logements sociaux reconstruits est seulement de 174 et que l’étude ne précise pas si ces logements sociaux neufs seront financièrement accessibles aux habitants actuels du quartier.

Les démolitions étant inscrites à la convention pluriannuelle du NPNRU, l’Ae invite le maître d’ouvrage à étudier dans quelle mesure cette convention pourrait faire l’objet d’un avenant de manière à réduire le nombre de démolitions pour des motifs notamment environnementaux.

Dans sa réponse à la MRAe, le porteur de projet souligne la nécessité d’un accompagnement



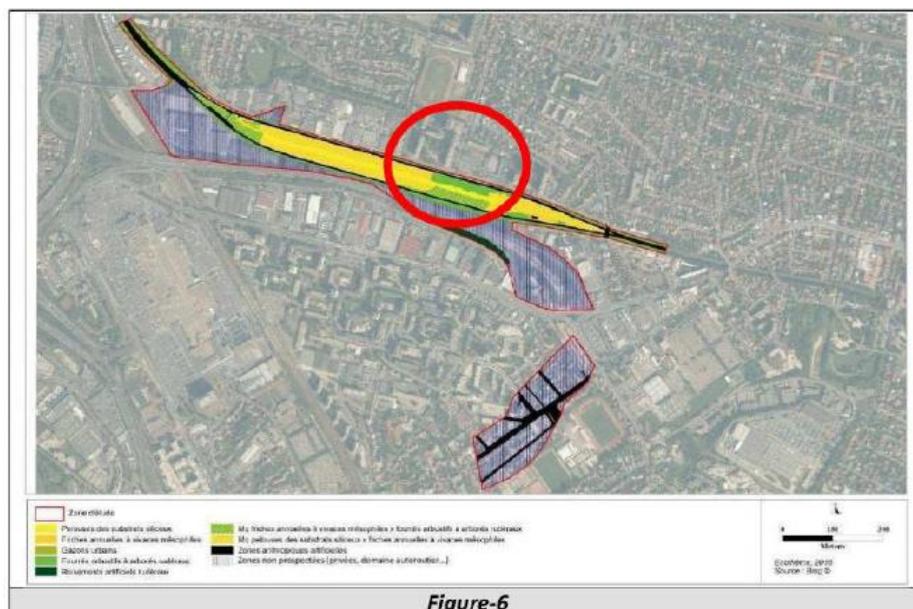


Figure-6

Cette évaluation environnementale est insuffisante pour les raisons exprimées ci-dessus, en particulier pour l'absence de justification des mesures prises pour mesurer les incidences du projets sur

- l'environnement (biodiversité, démolitions)
- le cadre de vie
- la santé des habitants (nuisances sonores, ICU...)

Le peu de participation à l'enquête publique révèle également une lacune dans la prise en compte de l'environnement, malgré les efforts de l'EPT Grand Paris Grand Est pour la continuité d'une concertation au plus près des habitants.

## Réponse

Les études urbaines menées et coordonnées par Est Ensemble et Grand Paris Grand Est ont permis de rédiger l'étude d'impact, prérequis pour passer aux premières étapes opérationnelles dans le temps contraint de l'ANRU de l'engagement opérationnel de toutes les opérations d'ici à la mi-2026. Les études ont permis d'acter un programme d'intervention sur la base d'estimations financières et d'en dessiner le positionnement via une étude urbaine et un plan guide validé. L'étude d'impact est donc déposée nécessairement au stade des orientations du projet urbain, pour pouvoir démarrer rapidement les différentes opérations sous maîtrise d'ouvrage bailleurs, ville et EPT Est Ensemble et Grand Paris Grand Est. Cette première étude d'impact a vocation à informer le public du projet Bondy-Villemomble dans son ensemble à un stade très amont du projet (plan guide). Les grands principes du projet, les évolutions du quartier à venir, les principaux impacts sur l'environnement ainsi que les mesures sont décrits afin de permettre une bonne information du public. Par ailleurs, cette première étude d'impact permet d'inscrire les premières mesures environnementales et les grands principes d'aménagement en faveur de l'environnement qui serviront d'invariant

pour les phases de conceptions ultérieures.

De manière concomitante à l'étude d'impact s'ouvre une phase d'études des maîtrises d'œuvre qui permettra d'affiner ces orientations urbaines et de les décliner opérationnellement. Ces études permettront de préciser les mesures qui seront intégrées aux actualisations de l'étude d'impact à venir dans le cadre des futures demandes d'autorisation nécessaire à la réalisation du projet (permis de construire, permis d'aménager ...).

Le projet du PRIR Bondy-Villemomble porté par Est Ensemble et Grand Paris Grand Est s'inscrit dans une démarche de développement durable, consistant à chercher, dans la définition des fonctionnalités et des possibilités d'aménagement, à éviter les principaux impacts négatifs sur l'environnement, puis lorsque cela n'est pas possible, à rechercher une moindre incidence des ouvrages et des aménagements sur les milieux. Développée dans le respect de la réglementation environnementale en vigueur, cette démarche dite ERC repose sur trois principes :

- d'abord **Éviter** les impacts potentiels, grâce à une conception prenant en compte les enjeux environnementaux en présence et la moins impactante possible ;
- ensuite **Réduire** les impacts qui n'ont pu être évités ;
- et si nécessaire **Compenser** les impacts résiduels, après application des mesures de réduction.

Il est à noter que les ambitions environnementales d'Est Ensemble et de Grand Paris Grand Est sont traduites au sein de nombreux documents et outils : les documents-cadre : PCAET (pour chacun des EPT), PLUi (OAP Environnement du PLUi d'Est Ensemble, OAP « Socle écologique et santé environnementale » du PLUi de Grand Paris Grand Est) ; le Référentiel Aménagement Durable, outil développé par Est Ensemble et en cours de développement par Grand Paris Grand Est pour appuyer méthodologiquement les concepteurs dans la bonne prise en compte des enjeux environnementaux ; le Contrat d'Objectifs Environnementaux d'Est Ensemble qui fait la synthèse des enjeux, et la grille de suivi des indicateurs environnementaux pour engager les maîtrises d'œuvre à les prendre en compte ; le CPAUPE (Cahier de préconisations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) du projet.

Ces documents et outils ont été construits en articulation, de sorte à respecter et reprendre les normes fixées du document le plus stratégique au plus opérationnel. Ainsi, le PCAET fixe des orientations d'atténuation et d'adaptation au changement climatique, qui sont déclinées territorialement dans le PLUi sur les aspects renaturation, énergie, gestion des eaux ..., lesquelles sont traduites de manière contextualisée dans le Contrat d'Objectifs Environnementaux, dont le suivi est assuré au moyen de la grille d'indicateurs à remplir annuellement, puis déclinées opérationnellement dans le CPAUPE

Ces ambitions sont reprises dans les fiches de lots des différents secteurs opérationnels de façon incitative.

L'information réglementaire de la tenue de l'enquête publique a dûment été respectée : affichage sur site, publication dans les journaux. Conscient que cette information a parfois du mal à toucher les habitants, Grand Paris Grand Est, en tant qu'autorité chargée de

l'organisation de l'enquête publique, a également mis en place des affiches complémentaires, plus accessibles, informant notamment des dates des permanences, et a relayé l'information via ses réseaux sociaux. La ville de Villemomble a également relayé l'information via le journal municipal précédent le mois de tenu de l'enquête. L'étude d'impact environnementale reste un sujet complexe pour lequel les habitants ont du mal à se mobiliser.

## **1. Concertation**

Afin de mener à bien et de faire vivre ce projet de grande envergure, la **concertation**, l'adhésion des habitants et riverains est indispensable. Une démarche de coconstruction avec les habitants est mise en place, en plus de la concertation règlementaire qui a eu lieu. Diffusion des informations grâce à différents supports, permanences d'information hebdomadaires au Tiers Lieu le Partaj'heure de Villemomble, et permanences au centre social Sohane de Bondy, lettre info projet diffusée par les bailleurs, réunions publiques et organisation d'ateliers de concertation / co-production d'aménagement (comme pour le square de la Fosse aux bergers en mai 2024) marquent les premières étapes d'une démarche au long cours, qui continuera à associer les habitants et les usagers durant toute la durée du projet. Enfin, il est prévu de nouvelles phases de concertation qui porteront plus particulièrement sur l'aménagement des espaces publics.

Les premières phases de consultations de la population, en amont du projet, ont déclenché de nombreuses interrogations, tant sur le relogement et tout ce que ce processus implique (sentiment de déracinement, démolition des lieux de vie) que sur la préservation des espaces verts. Tout est mis en œuvre via la communication autour du projet pour répondre à ces inquiétudes.

Les processus de relogement reposent sur un cadre règlementaire mais également sur des chartes territoriales de relogement présentent dans chacun des deux EPT, visant à accompagner les habitants concernés par la démolition de leur logement dans le cadre de projets NPNRU. La charte territoriale d'Est Ensemble, signée par les bailleurs du territoire en 2018, fixe des objectifs qui ont été déclinés dans la charte locale de relogement adoptée en 2023. Ces objectifs visent à : assurer le relogement des locataires en tenant compte de leurs souhaits et besoins ; améliorer leurs conditions de vie en leur proposant un logement adapté ; prendre en considération les contraintes budgétaires des ménages et limiter les impacts financiers liés au relogement ; répondre aux demandes de mobilité résidentielle vers un autre quartier ou une autre commune, notamment pour des raisons professionnelles, familiales ou médicales ; faciliter l'accès à un logement neuf ou réhabilité. A Grand Paris Grand Est, la charte territoriale de relogement en place depuis 2021 vient d'être avenantée en 2024 afin de mieux encadrer les pratiques, et notamment de mobiliser les partenaires dans une volonté de partage de l'effort du relogement avec l'ensemble des bailleurs présents sur le territoire, notamment pour ouvrir les possibilités de lieux de relogement des ménages, suivant leurs désirs, en mobilisant le patrimoine de tous les bailleurs.

Concrètement, un accompagnement individualisé est mis en place pour expliquer le projet et les options de relogement. Les souhaits des familles sont référencés lors d'un diagnostic

social, réalisé pour mieux comprendre la situation de chaque foyer (composition familiale, revenus, besoins...). Conformément à la loi du 1er août 2003 relative à la rénovation urbaine, jusqu'à trois propositions de relogement correspondant aux souhaits exprimés par les ménages peuvent leur être faites. L'objectif est d'offrir à chaque locataire une solution de relogement pérenne et conforme à ses attentes. Afin de faciliter la transition, les frais de déménagement sont pris en charge par le bailleur social et une aide logistique au déménagement peut également être proposée. Une fois relogés, les habitants bénéficient d'un suivi personnalisé pour s'assurer de la bonne intégration des ménages dans leur nouveaux logements.

Les premiers retours sont positifs. Les enquêtes réalisées suite à l'achèvement de la première phase de relogement de plus de 250 ménages (soit 171 ménages villemomblois et 81 bondinois) montrent que les ménages relogés sont satisfaits de leur relogement et de leur nouveau quartier. Les anciens liens de voisinages n'ont pas été rompus par les relogements et les ménages continuent de se voir, notamment dans les premiers lieux de rencontre déjà mis en place dans le cadre du NPNRU comme le Tiers Lieu le Partaj'heures de Villemomble.

## **2. Nuisances sonores**

Concernant les interrogations autour des **nuisances sonores**, il convient de noter que la zone d'étude du projet s'inscrit dans un contexte urbain d'ores et déjà dense. Le quartier est situé à proximité d'axes routiers et d'une voie de chemin de fer. Le projet de Bondy entraînera à terme une augmentation du nombre d'habitants avec la création de 100 logements supplémentaires. Cela pourrait engendrer une évolution du trafic, toutefois atténuée par l'arrivée du Grand Paris Express, qui devrait contribuer à une diminution du trafic routier. A Villemomble, le nombre de logement restera équivalent (397 démolitions pour 400 logements construits) ce qui ne devrait pas impacter le trafic routier dans la zone.

Des mesures acoustiques ont été réalisées afin de caractériser le contexte acoustique actuel et des préconisations ont été faites et présentées dans l'étude d'impact pour la phase chantier et la phase exploitation au chapitre 5 paragraphe 4.12.1. Durant la phase chantier et afin de garantir un niveau sonore admissible, les entreprises qui interviendront sur les chantiers seront tenues de respecter la réglementation en vigueur en termes de véhicules automobiles, objets bruyants et dispositifs d'insonorisation. Par ailleurs, les chantiers font l'objet de prescriptions figurant dans le code de la santé publique qui sanctionnent en cas de non-respect de la réglementation : le non-respect des conditions d'utilisation des matériels, l'absence de précautions appropriées pour limiter le bruit, les comportements anormalement bruyants.

Les risques de dégradation de la qualité de l'air, de génération des nuisances sonores, de vibrations ou de pollutions lumineuses seront réduits par le strict respect des mesures de préservation par les entreprises de travaux (arrosage régulier du chantier de terrassement, utilisation de matériel conforme aux normes d'émission de polluant et d'émission de bruit). Afin garantir la bonne application des mesures développées ci-dessus, il est établi la mise en place des mesures de suivi suivantes :

Suivi	Mesures de pollutions de l'air et mesures de nuisances sonores.
Réalisé par	La collectivité sur la base de mesures et de relevés réalisés fortuitement.
Durée	Toute la phase travaux.
Mesure corrective	Le Maître d'Ouvrage pourra stopper les travaux en cas de dépassement des normes et exigera une mise en conformité immédiate aux entreprises concernées.

En phase d'exploitation, le projet prévoit la démolition/création et la réhabilitation de logements et de pôles de commerces et services, qui n'auront pas un impact acoustique fort et surtout limité dans le temps (plage horaires).

Le projet prévoit également des remaniements de l'offre viaire. Localement, ces modifications peuvent entraîner un impact acoustique pour les riverains et des mesures seront prescrites afin d'assurer le confort acoustique des habitants. L'équipe de maîtrise d'œuvre intégrera une compétence acoustique avec une mission allant jusqu'à la garantie de parfait achèvement.

Concernant l'aménagement des espaces publics, des dispositifs pour limiter la pollution sonore seront étudiés (par exemple mobiliers urbains assez hauts à proximité des axes routiers, écrans bas, barrière végétale). Il sera étudié dans la conception la possibilité de mettre en place une densité d'arbres plus importante sur la route de Villemomble pour aider à masquer la pollution sonore provenant de la voie ferrée.

Enfin, l'implantation, l'orientation, la hauteur et l'épannelage des futurs bâtiments ont été réfléchis dans les différentes études préopérationnelles afin de garantir un confort de vie optimum pour les habitants. Ces dispositions ont été réfléchies à Villemomble pour viser à réduire l'impact des nuisances sonores. A Bondy comme à Villemomble, la qualité d'habiter des logements, afin d'offrir une ventilation, un ensoleillement ainsi qu'un confort d'été aux résidents, a été intégrée aux études. Les logements seront traversant (plusieurs orientations) autant que possible. Les matériaux utilisés dans les constructions, régis par les fiches de lot, ont également été choisis en fonction de leur bonne isolation, thermique et acoustique.

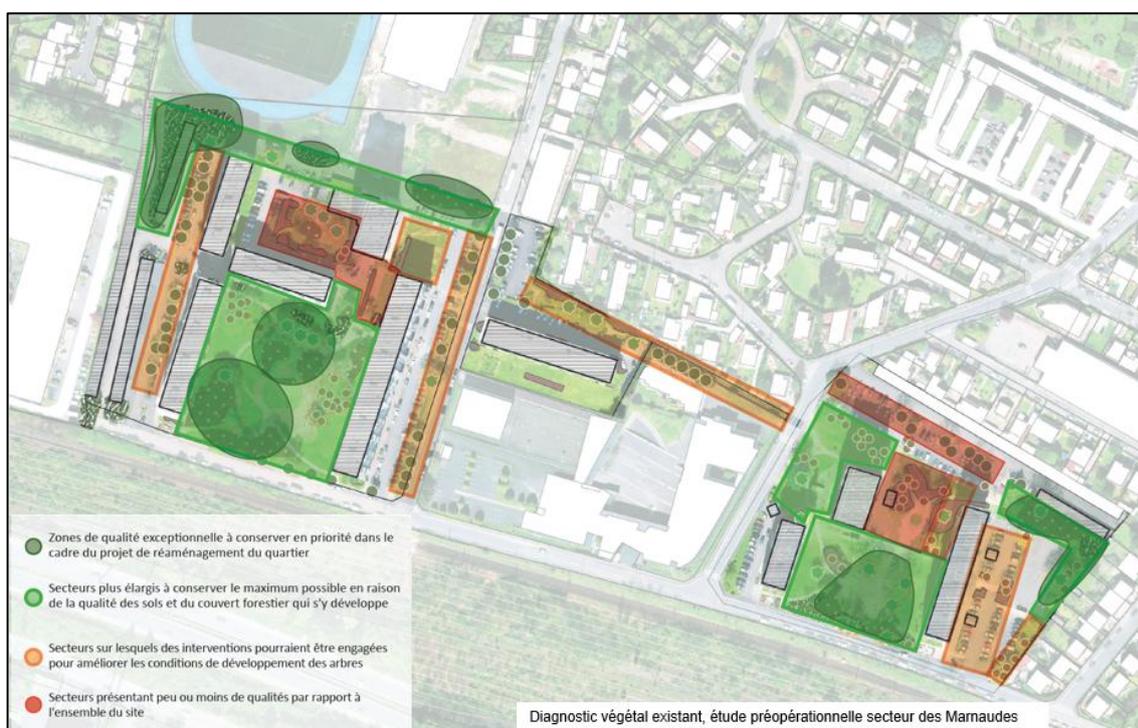
### 3. **Biodiversité**

Les enjeux liés à la **biodiversité** sur le périmètre du PRIR Bondy Villemomble sont présentés dans l'étude d'impact (chapitre 4 paragraphe 3-4) et ils ont été définis sur la base des investigations de terrain suivantes : diagnostic écologique PRIR Bondy – Villemomble ; approfondissement de l'étude urbaine du PRIR Bondy-Villemomble – Rendu phase 1 diagnostic ; évaluation du patrimoine arboré sur les quartiers de la Sablière (Bondy) et des Marnaudes Ouest (Villemomble) et étude de nature amplifiée à Bondy. Ces études sont jointes en annexe de l'étude d'impact.

- Espaces verts :

Sur la base des enjeux identifiés et des impacts connus du projet, la démarche ERC présentée au chapitre 5 de l'étude d'impact au paragraphe 4-4 Milieux naturels a été déclinée. Elle est synthétisée dans ce paragraphe.

La préservation des espaces verts de qualité est l'une des données d'entrée des réflexions sur les plans des nouveaux quartiers. Dans l'objectif d'une préservation à maxima de la couverture boisée, le végétal a fait l'objet d'un diagnostic paysager et environnemental ; diagnostic dont l'issue était de pouvoir hiérarchiser ce végétal par ordre de qualité, de sorte à orienter la conception spatiale du projet d'ensemble. Aux Marnaudes Ouest, le cœur d'îlot et la périphérie Nord sont de qualité exceptionnelle ; de même pour le cœur d'îlot et la frange Nord-Est des Marnaudes Est. Pour la Fosse aux bergers, ce parc également d'une certaine qualité est le poumon vert du quartier.





Plan guide du projet de renouvellement urbain des Marnaudes Ouest, étude préopérationnelle

### LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS STRUCTURANTS ET AMBIANCES IDENTIFIÉES

1. Rue du Commandant Belleux, un alignement d'arbres

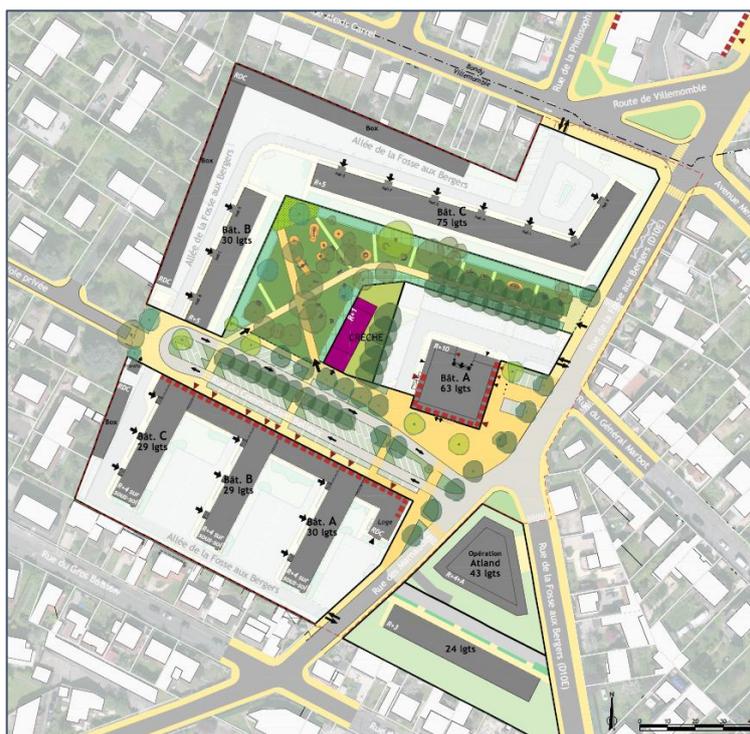
4. Un square arboré dans l'espace central se dessine

2. Côté parc, un autre alignement d'arbres crée un soie pour la tour

5. Une place devant la tour ? avec des arbres isolés

3. Des bouquets d'arbres caractérisent un espace de type parc

6. Un double alignement sans usages ni cheminements piétons identifiés



*Plan guide du projet de renouvellement urbain du quartier de la Fosse aux bergers, étude préopérationnelle*

Les diagnostics menés sur ces secteurs villemomblois ont permis de définir un projet autour de ces zones à conserver : les espaces arborés de la Fosse aux bergers et de Denis Papin (Marnaudes Ouest) ont pleinement été intégrés dans la vie du futur projet. Ces deux espaces seront conservés et sanctuarisés, ils deviendront des squares publics, propriétés de la ville de Villemomble, aménagés comme des espaces conviviaux et ressources pour les habitants. Celui des Marnaudes Est restera pleinement propriété du bailleur ICF Habitat La Sablière, il sera néanmoins ouvert et accessible au public dans le cadre de la résidentialisation des bâtiments.

Les secteurs de qualité moindre, voire incluant des espèces malades, ont été privilégiées pour accueillir les futures constructions prévues dans les Marnaudes Ouest.

Pour la Fosse aux bergers, les alignements d'arbres de la rue du commandant Belleux (1) permettront d'accueillir une nouvelle forme de circulation, le double alignement identifié en (6) servira de cadre au développement d'une nouvelle entrée vers le parc public.

A Bondy, le projet d'aménagement a été conçu en prenant en compte le patrimoine naturel et arboré existant, tout en cherchant à améliorer la continuité écologique et la qualité des espaces verts. L'analyse de l'état initial du site met en évidence une trame verte fragmentée, une forte densité arborée avec des arbres en mauvais état et une imperméabilisation importante des sols (70 % de la surface). Le projet vise ainsi à répondre à ces enjeux par plusieurs actions structurantes : la préservation et le renforcement du patrimoine arboré ; conservation d'une majorité des arbres : le quartier compte aujourd'hui 98 arbres et le projet a été conçu en intégrant pleinement le patrimoine arboré existant et en veillant à limiter son impact sur les espaces végétalisés. Maintien des alignements existants : les alignements d'arbres le long de la rue René Char, de l'Allée du Gros Buisson et de la route de

Villemomble sont préservés pour garantir une continuité paysagère et écologique, ainsi que le seul arbre remarquable du site (le tilleul). Compensation par de nouvelles plantations : deux nouveaux alignements d'arbres sont créés en cœur de site afin d'assurer une continuité Est-Ouest et Nord-Sud. Création d'un mail planté : Un axe végétalisé est prévu le long de la rue René Char pour renforcer la connexion avec les grands espaces naturels, notamment le parc de la Mare à la Veuve. La gestion des espaces végétalisés et l'amélioration de la biodiversité, création de noues végétalisées : de nouvelles noues sont aménagées afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et la biodiversité locale. Maintien d'éléments relais de biodiversité : les cœurs d'ilots végétalisés et la création d'un parc central de 1 455 m<sup>2</sup> assurent une connexion avec les réservoirs de biodiversité alentour. Le jardin partagé sur la rue Jean Monnet est maintenu, préservant un usage social et écologique important. Sur le sujet de la protection des arbres durant les chantiers, les mesures de réduction définies dans le cadre de l'étude d'impact indiquent en phase travaux de mettre en défens et protéger les troncs pouvant être impactés par les circulations d'engins de chantier et de placer les zones de stockage à distance des troncs. En phase exploitation, durant la vie du nouveau quartier, de conserver 60% des arbres en "bon état" en plus de l'arbre remarquable, de planter des arbres, de signer la charte de l'arbre de Bondy et appliquer les préconisations concernant la taille, l'élagage, désherbage, de maintenir un arbre par 20m<sup>2</sup> d'espaces pleine terre existant et par groupe de 4 sujets.

En parallèle, Est Ensemble et la ville de Bondy ont souhaité renforcer l'ingénierie environnementale dans les projets urbains, et notamment NPNRU, pour inscrire l'ambition de renaturation à l'échelle des quartiers. L'équipe dédiée au suivi des enjeux environnementaux dans l'aménagement a notamment développé en 2024 un outil de reporting annuel des projets, appuyé sur une grille d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs, consacrant le suivi de la place de la biodiversité dans les projets. En vue de développer des milieux favorables à l'accueil de la biodiversité au sein des PRU, il est ainsi demandé à toutes les MOA de travailler les indicateurs suivants : taux de perméabilité du quartier ; taux d'espaces végétalisés confondus ; taux d'espaces de pleine terre ; taux d'espaces en gestion différenciée ou écologique ; surface d'espaces verts accessibles au public par habitant Le ratio des m<sup>2</sup> d'espace vert par habitant sera calculé par la Maitrise d'œuvre en 2025 de l'aménageur SPL Ensemble, concessionnaire du projet coté Est Ensemble.

Comme précisé dans le mémoire en réponse à l'avis de l'autorité environnementale, l'étude s'inscrit dans une volonté de participer activement à la transition écologique de l'urbanisme qui passe par plusieurs impératifs tels que la limitation des impacts sur la biodiversité, la conservation et l'amplification du patrimoine arborée en ville, l'atteinte de l'objectif régional du Zéro Artificialisation Nette, la création d'un cadre de vie agréable et apaisé dans les villes denses et l'anticipation des effets des changements climatiques par une stratégie de résilience s'appuyant sur la nature et le paysage.

La volonté affichée de désimpermeabiliser les sols est introduite dans le plan guide et dans la poursuite des études de maîtrise d'œuvre et se retrouve dans les mesures déclinées pour la gestion des eaux pluviales telles que précisées dans le mémoire en réponse et rappelées ici. Outre les principes généraux réglementaires applicables sur le territoire (SDAGE, SAGE

Croult-Enghien-Vieille Mer) ainsi que les prescriptions d'assainissement figurant dans le règlement sanitaire départemental, les principes d'assainissement sont repris dans les dossiers loi sur l'eau sur le périmètre du NPNRU des Marnaudes – Fosse aux Bergers – La Sablière. De plus, Est Ensemble a élaboré un guide d'assainissement et de gestion des eaux pluviales sur le territoire à destination des aménageurs qui définit les prescriptions relatives à la conception, à la réalisation et aux conditions de la remise des ouvrages. Un règlement de l'assainissement est également mis en place par Grand Paris Grand Est.

Le bilan des surfaces avant et après projet est présenté dans les dossiers loi sur l'eau et les fiches de lots intègrent des préconisations sur les surfaces minimales de pleine terre à assurer, en continuité avec les prescriptions des différents PLUi. A Villemomble, ce sont 3224 m<sup>2</sup> (+16%) d'espaces verts de pleine terre qui seront créés lors du projet, portant les surfaces de pleine terre à 33 059 m<sup>2</sup> sur le périmètre NPNRU villemomblois.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, en vigueur depuis le 4 février 2020, établit des règles spécifiques concernant les surfaces de pleine terre afin de renforcer la présence de la nature en milieu urbain et de lutter contre les îlots de chaleur. Conformément à ces dispositions, sur le secteur de projet La Sablière, les projets doivent intégrer au minimum 25 % de pleine terre.

➤ Espèces protégées :

Sur la base des éléments du diagnostic, une analyse des impacts du projet sur le périmètre du PRIR a été réalisée pour l'ensemble des groupes : milieux naturels protégés, continuités écologiques, habitats naturels, flore patrimoniale et/ou protégée, flore exotique envahissante, zones humides, oiseaux, mammifères, chiroptères, amphibiens, reptiles et insectes.

Plus spécifiquement sur l'avifaune, le diagnostic a conduit à la définition d'un enjeu modéré établi selon : une diversité faible avec onze espèces inventoriées et quatre potentielles ; neuf espèces protégées (inventoriées + potentielles) ; une espèce nicheuse probable à enjeu assez fort de conservation. De même pour les chiroptères, l'enjeu a été qualifié de modéré, deux espèces protégées et d'intérêt communautaire sont potentiellement présentes : Pipistrelle commune, Pipistrelle de Kuhl.

Concernant les espèces protégées, le diagnostic écologique présenté dans l'étude d'impact a été mené sur l'aire d'étude afin d'établir le descriptif le plus précis possible des habitats et des espèces qui la fréquentent. L'intégralité de l'aire d'étude a été parcourue lors des prospections. Une attention toute particulière a été apportée aux différents éléments de diversification des milieux (haies, lisières de boisement, milieux humides, ...). Par ailleurs, les recherches se sont appuyées sur les espèces à enjeu écologique potentiellement présentes dans cette zone sur la base de la prise en compte des données bibliographiques. Cette expertise a permis de préciser les enjeux et a ensuite été appréhendée au regard des impacts du projet afin de décliner la démarche ERC sur le périmètre. Les investigations de terrain ont été définies au regard des potentialités du périmètre. Cette première approche permet d'avoir un aperçu des enjeux et laisser la possibilité dans le cadre des études de compléter au besoin les investigations en fonction des enjeux identifiés. En parallèle, il a été conduit des

diagnostics phytosanitaires qui pourront être amenés à être complétés dans les phases ultérieures des projets.

Afin de minimiser les incidences du projet sur les milieux naturels, un plan de suivi de chantier sera mis en place. Il s'agit d'une mesure particulièrement importante car de là découle la bonne fonctionnalité des mesures préconisées lors de la conception et mises en place lors des travaux (Présenté au chapitre 4.4. Milieu naturel du chapitre 5 de l'étude d'impact). Le suivi des mesures figure au chapitre 5 Modalités de suivi, les éléments engagés pour les phases travaux et exploitation vis-à-vis du milieu naturel à ce stade des études sont repris ici. Ils pourront faire l'objet de précisions lors des mises à jour de l'étude d'impact à engager pour les futures étapes du projet.

Les perturbations sur la faune et la flore seront réduites et compensées par la création de milieux (pelouses, haies, arbustes, ruisseaux), la préservation des transparences écologiques, la plantation d'arbres d'alignement.

L'analyse des impacts cumulés des chantier est traitée au chapitre 5 de l'étude d'impact paragraphe 6 sur la base des données disponibles, incluant le référencement des projets. Ainsi, les projets peuvent perturber la faune et la flore ordinaire, patrimoniale et/ou protégée et entraîner une perte d'habitats d'espèces, de la destruction d'individus et de la fragmentation de milieux naturels voir des continuités écologiques. Les plannings chantier de chacun des projets devront être cohérents, notamment sur leur réalisation temporelle afin de respecter les cycles biologiques des espèces potentiellement soumises à impact. Des mesures spécifiques visant à éviter ou réduire les impacts sur les habitats à enjeux devront être mises en œuvre. La réalisation d'un dossier de demande de dérogation d'atteinte aux espèces protégées sera réalisée si nécessaire et précisera les mesures à mettre en œuvre et la compensation si des impacts résiduels significatifs subsistent sur les espèces protégées ou leurs habitats.

#### **4. Démolition / réhabilitation**

L'un des objectifs principal du projet est le désenclavement du quartier, dans le but de renforcer les liens avec les quartiers environnants et de faciliter l'accès aux transports en commun, et notamment à la gare de Bondy qui sera desservie par la future ligne 15 du métro. Ce désenclavement passera également par une revalorisation du quartier marquée par des aménagements urbains qualitatifs : des espaces publics accueillant et la réduction des ruptures visuelles et de densité architecturale aujourd'hui observées avec les zones pavillonnaires environnantes, avec de nouvelles constructions qui ne dépasseront pas les R+6 à Villemomble, et dont les études sont en cours côté Bondy.

Ce changement ne peut s'opérer qu'en revalorisant le bâti du quartier, présentant aujourd'hui des dysfonctionnements urbains et sociaux. En effet, le gabarit des immeubles (tours et barres massives de plus de 10 étages) aujourd'hui décrié, la dégradation des parties communes et privatives, ajouté à la vétusté du bâti ont éloigné la possibilité d'une réhabilitation. De plus, l'implantation actuelle de ces grands bâtiments crée un espace enclavé de fait avec des immeubles tournés sur eux-mêmes, ne dialoguant pas avec les espaces environnants. Afin d'ouvrir le quartier et de repenser les espaces, la démolition de certains bâtiments est

nécessaire. Conscient de l'impact écologique et environnemental d'une telle opération, des mesures seront mises en place pour les limiter. Ainsi, chaque chantier de démolition et de réhabilitation récupèrera les matériaux en bon état, dans une logique de réemploi pour d'autres chantiers ou des associations locales. Les chantiers devront également, conformément à la réglementation, trier leurs déchets en vue de leur recyclage. Des démarches de réemploi sont par exemple en cours par le bailleur ICF Habitat La Sablière sur la réhabilitation et la déconstruction route de Villemomble (ex : réemploi de pierres de façade dans les halls d'un bâtiment). Ces éléments sont développés dans le cadre des chartes chantiers verts ou chantiers propres. Grand Paris Grand Est travaille actuellement sur la réalisation d'un guide référençant les bonnes pratiques de la fabrique de la ville. En cohérence avec les objectifs affirmés dans sa Charte pour l'économie circulaire dans l'aménagement et la construction, dans son Plan Économie Circulaire et dans son Référentiel pour un Aménagement Durable, Est Ensemble porte une ambition forte dans les domaines du réemploi et du recyclage des matériaux issus des projets d'aménagement et de renouvellement urbain du territoire, avec l'objectif de développer un territoire exemplaire et responsable vis-à-vis des déchets issus des nombreux chantiers qui prennent place dans le territoire et faire des opérations de renouvellement urbain un gisement et une opportunité pour développer des circuits d'approvisionnement en matériaux locaux.

Il faut également noter que l'ambition du projet est de réintroduire de la mixité sociale au sein du quartier, mise en œuvre grâce à la diversification de l'offre de logement, qui permet de proposer des logements avec une gamme résidentielle étagée qui répond à tous les publics du territoire et qui permet de favoriser des parcours résidentiels ascendants. Ainsi, le quartier NPNRU de Villemomble comptant aujourd'hui 100% de logements locatifs sociaux (LLS), aura à terme 65% de LLS et 35% de logement en diversification (locatif libre notamment AFL, accession...) ; celui de Bondy accueillera 24% de LLS et 76% de logements en diversification de l'offre, en intégrant de l'accession libre et sociale ainsi qu'une offre de locatif libre développée par l'AFL. En se basant sur le quartier vécu, sortant des limites stricto sensu du NPNRU et incluant le pavillonnaire alentour, ce sont 52% des logements qui seront en locatif social et 48% en diversification. Même si la diversification peut être réalisée en réhabilitant des logements, il est difficile de l'envisager dans des immeubles dont la forme urbaine est aujourd'hui remise en cause et faiblement attractive. La démolition est ainsi l'une des conditions permettant de libérer du foncier pour réaliser la diversification de l'offre de logement attendue pour favoriser la mixité du quartier.

Néanmoins, l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU) impose une règle de reconstitution à l'identique de l'offre de logement social démolie. Cela signifie que chaque logement social démoli doit être remplacé par un logement social neuf. Dans une volonté de partage de la mixité sociale entre les territoires et d'éviter la concentration de logements sociaux, l'ANRU impose que cette reconstitution de l'offre de logement sociaux se fasse de manière déconcentrée, sur plusieurs sites du territoire, et de manière dérogatoire sur le site où ils sont démolis, une fois encore pour favoriser la mixité sociale des territoires. Cette reconstitution de logement sociaux démolis se fait exclusivement en logements en PLAI et en PLUS, les offres les plus accessibles, notamment aux ménages des premiers quartiles, afin

d'adapter l'offre aux besoins des habitants. Ils seront bien financièrement accessibles aux habitants actuels du quartier. A Bondy, le projet prévoit de reconstruire 82 logements sociaux sur site, les autres logements démolis seront reconstruits sur la commune et à l'échelle de l'EPT Est Ensemble. A Villemomble, sur les 397 logements sociaux démolis, 92 seront reconstruits de manière dérogatoire aux Marnaudes Ouest, et 305 sur le territoire de Grand Paris Grand Est, dans cette volonté de mixité sociale.

Enfin, comme précédemment indiqué (en point 1 sur la concertation), le processus de relogement des habitants est cadré et ils bénéficient d'un accompagnement social adapté tout au long de la phase, et une fois relogés. Les études réalisées post-relogements montrent que les ménages de la première phase sont satisfaits de leur relogement.

## **5. Cumul des projets**

Le cumul des projets est un sujet complexe pour lequel nous ne disposons pas de toutes les données des autres projets : chaque projet réalise sa propre étude d'impact. Nous avons tout de même tenté d'analyser l'impact cumulé des projets connus, en les recensant. L'analyse des impacts cumulés des chantiers est traitée au chapitre 5 de l'étude d'impact paragraphe 6 sur la base des données disponibles. Les mesures envisagées pour réduire ces impacts sont résumées ici.

Dans le cas de chantiers ayant lieu de manière proche et de manière simultanée, une coordination des chantiers sera mise en place afin d'appréhender les conséquences de cumul d'effets et de proposer les mesures correspondantes. Les riverains seront régulièrement tenus informés et le planning des différentes phases de travaux sera mis à jour fréquemment. Les entreprises qui réaliseront les travaux devront produire des dossiers bruit de chantier afin d'identifier les travaux les plus bruyants et permettant une coordination des chantiers et ainsi de limiter les effets cumulés potentiellement générés. Il est important d'organiser la coordination des chantiers pour en gérer l'impact sur les usages du quartier. En ce sens, une mission d'Ordonnancement / Pilotage / Coordination Inter Chantiers (OPCIC) sera mise en place par chacun des EPT pilote des opérations. Cette mission permet d'avoir une vision globale de la vie des chantiers à la fois sur leur géographie, mais aussi leur temporalité et leur organisation. L'enjeu de la mission est ainsi de coordonner les interfaces entre chaque opérations/ chantiers, d'avoir une vision globale de leur avancée, de s'assurer du fonctionnement de l'ensemble et d'optimiser le déroulement des opérations pour minimiser l'impact sur la vie des quartiers concernés. Par ailleurs, l'OPCIC du PRU La Sablière à Bondy collaborera avec celui du projet de la Société du Grand Paris afin de garantir une bonne coordination des chantiers.

Des effets cumulés sur la qualité de l'air pourront être observés avec le PRIR Marnaudes – Fosse-aux-Bergers – La Sablière car la phase travaux sera également émettrice de poussières et de gaz d'échappement mais seront limités par la mise en place de mesures adaptées sur chaque chantier.

Le PRIR Marnaudes – Fosse-aux-Bergers – La Sablière s'intègre dans un milieu très urbanisé. La multitude de projets d'aménagements urbains prévus sur le territoire fera l'objet

d'aménagements paysagers qui auront pour effets cumulés de faire évoluer le paysage vers un objectif de végétalisation plus importante dans les prochaines années. La recreation d'une trame verte et des objectifs paysagers qualitatifs est essentiel pour améliorer la qualité de vie très recherchée en milieu urbain.

- **Observation** de Mme Mazzola Brigitte, association ENDEMA93, le 18/02/2025 sur le registre numérique

Les observations portent sur Villemomble.

« *Le projet de renouvellement urbain de Villemomble est inscrit au Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain. Il a reçu un avis favorable des Comités d'engagements de l'ANRU du 07 novembre 2019 et du 13 février 2023. Sa convention opérationnelle, approuvée par le Conseil de territoire le 12 décembre 2023, a été signée avec l'ensemble des partenaires le 19 janvier 2024.* » **Si, suite à enquête publique, des modifications devaient intervenir, il conviendrait donc que des avenants à la convention soient adoptés ?**

« *Le projet est au stade du plan guide* », « *l'étude d'impact est déposée nécessairement au stade des orientations* », le projet présenté fait encore l'objet « *d'études en cours* » par le territoire Grand Paris Grand Est (mémoire en réponse à la MRAe). Il est très regrettable que les études menées dans le cadre de l'élaboration du PLUi arrêté le 12 décembre 2023 et tous les éléments relatifs à ce secteur de Villemomble n'aient pas été inclus au dossier soumis à enquête publique.

On constate que le projet figure dans le PLUi approuvé le 17 décembre 2024 dans l'OAP sectorielle NPNRU Marnaudes. Le projet soumis à enquête publique est incomplet. Pour autant, et suivant la convention, les opérations de réhabilitation et résidentialisation sont déjà engagées.

Pour le site Marnaudes est / HP103, l'impact du projet n'a pas été mesuré. La pose de projecteurs puissants sur le toit du bâtiment I rue Cugnot de 11 étages représente une pollution visuelle très importante, de même que l'installation d'une nouvelle chaufferie génère une nuisance sonore très importante.

Cette situation démontre qu'une opération d'une telle ampleur doit faire l'objet d'une concertation élargie au quartier et d'un suivi jusqu'à la fin du chantier.

### **Réponse :**

Si, suite à l'enquête publique, des modifications importantes, remettant en cause l'équilibre général du projet sont nécessaires, des avenants devront certainement être réalisés.

Le projet NPNRU fait effectivement encore l'objet d'étude en cours au moment de cette enquête publique : c'est une des spécificités de la procédure de Déclaration de projet à laquelle est soumis le projet de renouvellement urbain. En effet, l'étude d'impact environnementale, et son enquête publique, sont les prérequis pour passer aux premières étapes opérationnelles dans le temps contraint de l'ANRU, et sont donc nécessairement réalisées au stade des orientations du projet urbain. Cette phase a vocation à informer le

public du projet NPNRU de Bondy-Villemomble dans son ensemble à un stade amont du projet mais où les grands principes, les évolutions du quartier à venir, les principaux impacts sur l'environnement ainsi que les mesures sont suffisamment arrêtés et décrits pour permettre la bonne information du public.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble est un document stratégique adopté en février 2020, remplaçant les Plans Locaux d'Urbanisme communaux des neuf villes membres. Il définit les orientations de développement et les règles d'urbanisme pour les 15 prochaines années, couvrant des thématiques telles que le logement, les déplacements, le développement économique et l'environnement. Des règles spécifiques ont été intégrées dans le cadre de la modification 3 (M3) du PLUi pour permettre la mise en œuvre du projet de renouvellement urbain. L'un des principaux enjeux concernait les règles de stationnement : la M3 imposait initialement des exigences élevées (1 place par logement pour les T1 et T2, et 2 places par logement pour les T3 et plus), ce qui aurait nécessité la construction de plusieurs niveaux de sous-sol sur certains lots, avec des conséquences financières et environnementales importantes. Pour le périmètre du projet, les élus ont donc décidé de maintenir les règles précédemment en vigueur dans la modification n°2 (M2) du PLUi, soit : 0,8 place de stationnement par logement pour le logement social et l'accession sociale et 1 place par logement pour l'accession libre et les logements locatifs intermédiaires. Par ailleurs, les études en cours menées par la MOEU ont mis en évidence que le maintien de la Surface de Plancher (SDP) globale du projet nécessitait un déplaçonnement ponctuel des hauteurs, pour ne pas impacter l'emprise au sol des bâti. Cette question est encore à l'étude et sera précisée dans la révision du plan-guide.

Le PLUi de Grand Paris Grand Est a fait l'objet de plusieurs années de travail et de réflexion avant d'être adopté le 17 décembre 2024 et appliqué à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025. Parmi ces travaux, le projet du NPNRU de Villemomble a été intégré au PLUi via la constitution d'une zone de projet, dont les dispositions et les règles en termes d'urbanisme sont spécifiques au projet NPNRU.

Le dossier soumis à enquête publique environnementale est régi par l'article R 123-8 du Code de l'environnement qui indique clairement les pièces dont il est constitué et qui doivent être mise à disposition du public. Le dossier présenté dans le cadre de cette enquête contenait tous les documents nécessaires et était parfaitement complet.

Le bailleur ICF Habitat La Sablière a été alerté sur ce problème de nuisance lumineuse. Depuis une entreprise a été mandatée pour régler la puissance lumineuse au minimum possible.

Concernant la nuisance sonore, apparemment dû à la nouvelle chaufferie, le bailleur ICF Habitat La Sablière indique ne pas avoir pu l'identifier. En effet, la nouvelle installation est une chaufferie au gaz, installée en sous-sol et ne nécessitant pas de moteur pour son fonctionnement, ni de ventilation mécanique. Les évacuations sont réalisées par un conduit de cheminée et aucune installation sur le toit n'a été réalisée. Les équipes continueront de réaliser des contrôles sur le terrain et se tiennent à disposition des riverains pour identifier la source de cette nuisance.

Enfin, ce projet fait l'objet de nombreuses communications, avec divers supports. Les

réunions d'informations publiques d'information, les différents temps de concertations, mais aussi les permanences hebdomadaires d'information sur le projet de Villemomble au sein du Tiers Lieu le Partaj'heure sont ouverts à tous les usagers du quartier, résident ou non. Ces temps font toujours l'objet d'une information/ communication élargie au quartier en incluant les zones pavillonnaires alentours, sous forme de tracts distribués dans les boîtes aux lettres et d'affiches installées dans les lieux de passage du quartier. Il en sera de même pour les communications durant les phases chantier afin de continuer à diffuser les informations sur le projet et son avancée.

### Questions complémentaires

- Peut-on avoir des précisions sur les surfaces de pleine terre avant et après projet ?

#### Réponse :

Le PLUi de Grand Paris Grand Est indique que par espace de pleine terre on entend les espaces libres ne comportant aucune construction en surélévation comme en sous-sol, permettant la libre et entière infiltration des eaux pluviales. Les espaces de pleine terre sont composés de terre végétale et sont caractérisés par un traitement en surface végétalisée, à l'exclusion de tout autre aménagement de types gravillons, ardoises, briques pilées, paillis en bois, dalles engazonnées ou encore lames et dalles de bois. Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre.

Dans le cadre du projet de Villemomble, 4 484 m<sup>2</sup> d'espace de pleine terre seront créés. Aux Marnaudes Ouest, ces espaces passeront de 14 293 m<sup>2</sup> avant projet à 17 517 m<sup>2</sup> après projet (+ 3 224 m<sup>2</sup> soit +22%) ; pour les Marnaudes Est, de 7 542 m<sup>2</sup> à 8 030 m<sup>2</sup> (+ 488 m<sup>2</sup> soit +6%) et à la Fosse aux bergers de 6 740 m<sup>2</sup> à 7 512 m<sup>2</sup> (+ 772 m<sup>2</sup> soit +11%). Les espaces de pleine terre du projet augmenteront d'environ 16%.

Selon le PLUI d'Est Ensemble, la pleine terre désigne une surface du sol qui n'est ni imperméabilisée ni construite, et qui est directement en contact avec le sous-sol naturel et ne permet l'aménagement de cheminement piéton. Elle permet l'infiltration des eaux de pluie, la croissance des végétaux et contribue à la biodiversité. Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est Ensemble, en vigueur depuis le 4 février 2020, établit des règles spécifiques concernant les surfaces de pleine terre afin de renforcer la présence de la nature en milieu urbain et de lutter contre les îlots de chaleur. Conformément à ces dispositions, sur le secteur de projet La Sablière, les projets doivent intégrer au minimum 25 % de pleine terre à la parcelle, en plus des espaces tels que le square et les jardins partagés. A ce jour, le projet de Bondy ne dispose pas d'une comparaison chiffrée précise de la pleine terre avant/après le projet. Toutefois, l'étude de nature amplifiée menée par le BET Altostep indique qu'actuellement, environ 70 % des sols sont imperméabilisés. Le projet Interland, dans son état initial, prévoyait une légère hausse de l'imperméabilisation (+2,6 %). Le plan-guide, actuellement en cours de révision par la MOEU, intègre des exigences renforcées en matière de pleine terre, avec un objectif minimum de 25 % à l'échelle de chaque parcelle,

conformément au PLUI. Cette règle permet de garantir une amélioration importante par rapport aux versions précédentes du projet, où certains lots ne respectaient pas cette exigence. Par ailleurs, la modification des hauteurs demandée dans la Modification n°3 du PLUi vise à réduire l'emprise au sol des nouvelles constructions, libérant ainsi des surfaces supplémentaires en pleine terre. De plus, les règles de stationnement ont été adaptées afin de limiter l'impact sur les sous-sols, notamment en évitant la généralisation d'un deuxième niveau de parking souterrain.

Compte tenu de la définition d'espace de pleine terre, il est important de souligner qu'en plus de ces espaces, les différents quartiers bénéficieront d'espaces verts, végétalisés en surface mais n'entrant pas dans la définition de la pleine terre. C'est par exemple le cas d'espaces verts qui seraient situés au-dessus de nappe de parking sous-terrain.

➤ Comment la question des îlots de chaleurs urbains est-elle traitée dans le projet ?

**Réponse :**

Ce sujet a été soulevé dans l'avis de l'Autorité environnementale n°APJIF-2024-070 du 25/09/2024 et traité dans le mémoire en réponse à l'avis selon les éléments repris ci-après. Le projet présenté dans l'étude d'impact est au stade de plan guide. De manière concomitante à l'étude d'impact s'ouvre une phase d'études des maîtrises d'œuvre qui permettra d'affiner ces orientations urbaines et de les décliner opérationnellement.

L'OAP thématique Environnement du PLUi d'Est Ensemble a notamment pour objectif la lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain. La végétalisation et la désimperméabilisations de ces espaces constitue un axe fort des nouveaux projets développés. Une attention particulière sera portée sur les zones les plus sensibles aux phénomènes d'îlots de chaleur urbain dans les études de maîtrise d'œuvre. La végétalisation de ces espaces devra constituer un axe fort des nouveaux projets développés. Le sud du secteur de la Sablière est à ce titre concerné par un effet d'îlot de chaleur urbain fort de nuit. Au stade du plan guide, le confort bioclimatique du quartier est abordé par le biais des réflexions suivantes : en réduisant les surfaces asphaltées ; en augmentant les espaces perméables et semi-perméables ; en renforçant la trame plantée et la trame bleue ; en veillant à l'intégration de végétaux adaptés ; en privilégiant des matériaux avec un fort pouvoir réfléchissant, notamment sur les dalles des parkings. Ces réflexions ont nourri les évolutions du plan guide intégrant la conservation des alignements d'arbres et du jardin partagé ; la création de noues végétalisées et de cœurs d'îlots végétalisés, le revêtement perméables ou semi-perméables pour une partie des cheminements et des stationnements en plein air, un objectif de pleine terre inscrit au PLUI.

Pour Villemomble, ces questions d'îlots de chaleurs sont traitées aux Marnaudes Est grâce à la désimperméabilisation importante des surfaces de stationnement et l'augmentation des espaces consacrés aux jardins partagés ; aux Marnaudes Ouest par le traitement des stationnements en sous terrain pour éviter l'imperméabilisation des sols, ce qui conduit à une désimperméabilisation comparé à la situation actuelle ; à la Fosse aux bergers via la désimperméabilisation des surfaces existantes, notamment enjeu de gestion de l'eau à la parcelle. Les études préopérationnelles, définissant les plans guides du projet, ont été

réalisées de façon à maintenir les zones boisées de qualité exceptionnelle où les aménagements retenus préservent le plus possible et maintiennent dans le domaine public les îlots de fraîcheur définis lors du diagnostic arboré du quartier. Ainsi, le futur square public des Marnaudes Ouest, issu de l'îlot central végétal existant au sein de la propriété ICF La Sablière, a vocation à constituer un espace public récréatif, végétalisé, destiné aux habitants du quartier et bénéficiant aux futures résidences mais aussi à apporter de la fraîcheur en été et biodiversité à partir des végétaux et sols (vivants) déjà en place. Il en est de même pour celui de la Fosse aux bergers. C'est également ce qui est recherché dans les nouvelles constructions, où chaque îlot intègrera un cœur d'îlot végétalisé, pourvoyeur de fraîcheur. Le projet fera l'objet d'études complémentaires dans les phases ultérieures de conception du projet, dont une étude des îlots de chaleur urbains (ICU) qui permettra de cibler les zones à enjeux et de proposer des solutions adaptées pour améliorer le confort en ville.

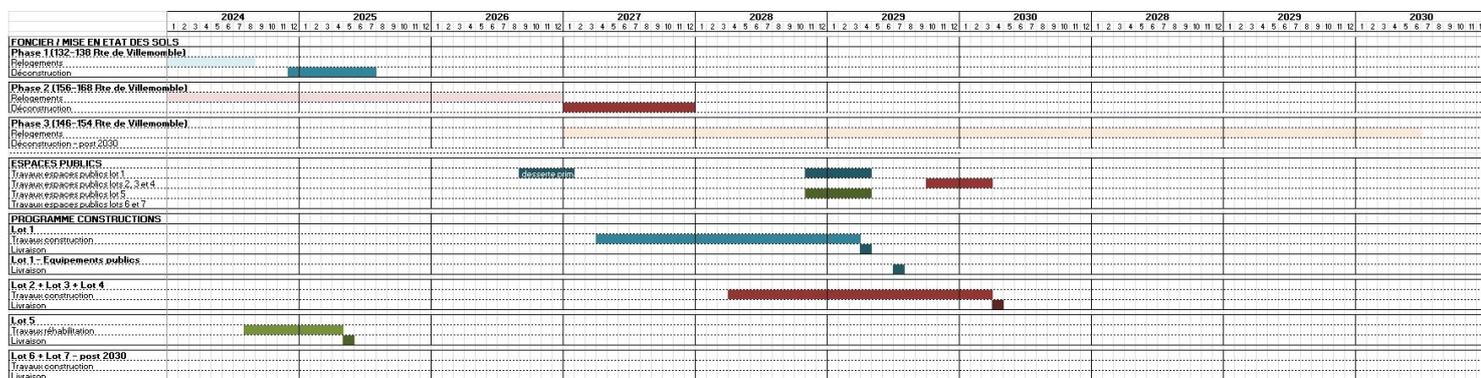
- Peut-on avoir un calendrier (actualisé) des travaux de l'opération de renouvellement urbain sur Villemomble et Bondy ?

**Réponse :**

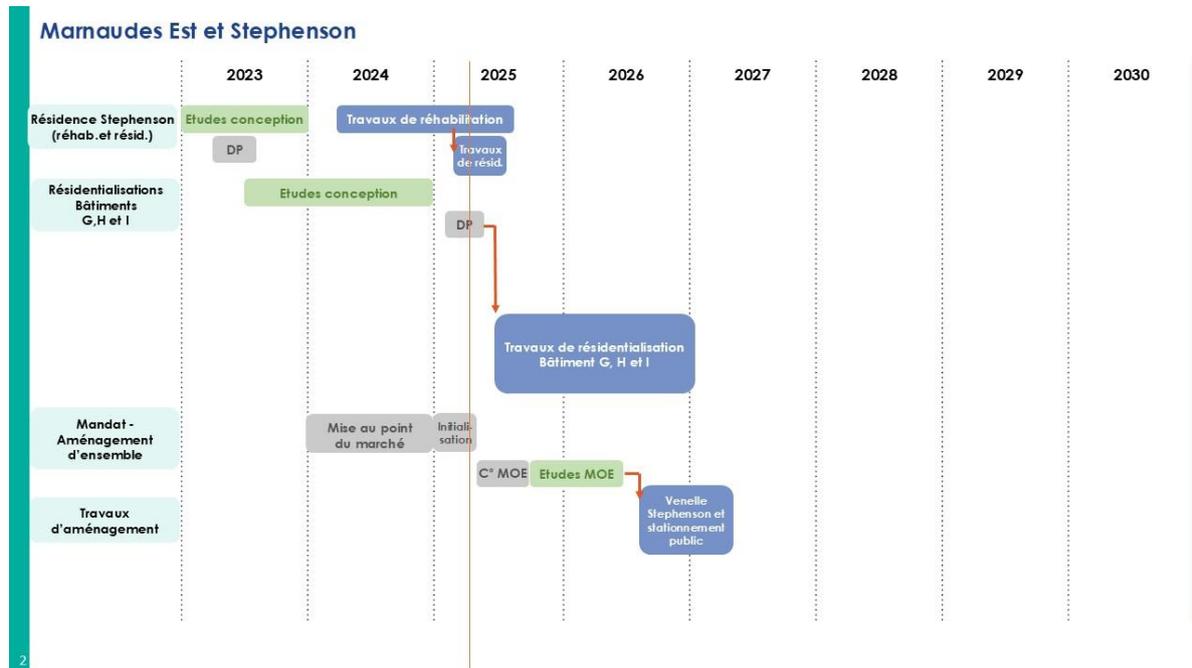
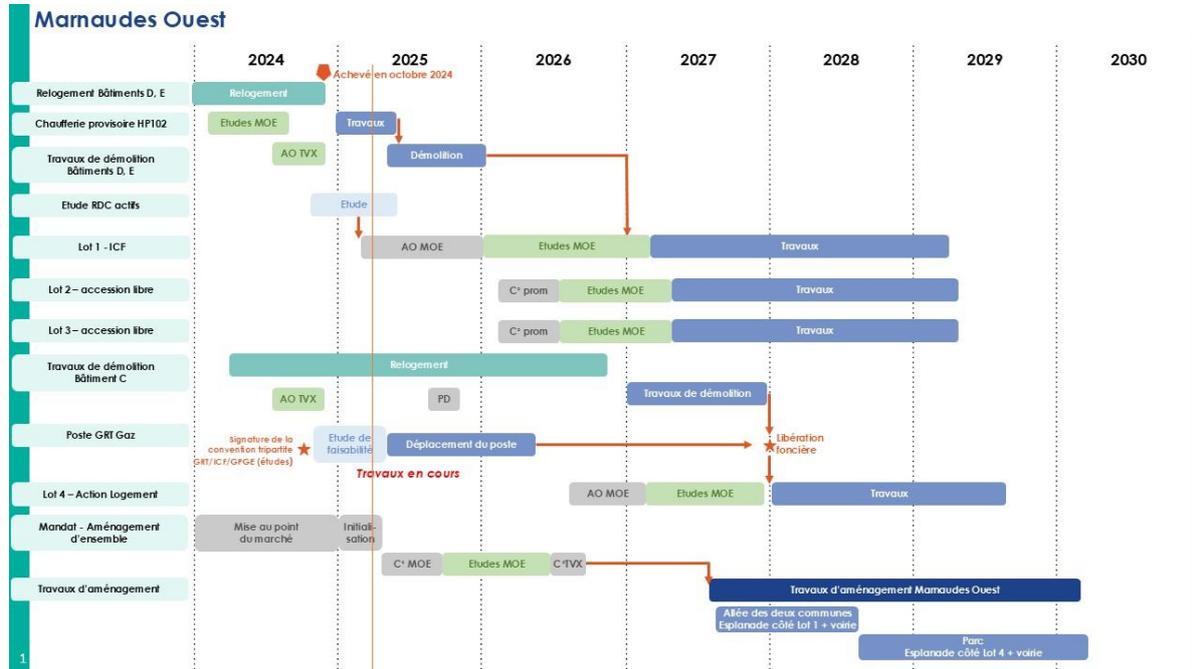
Les opérations étant à leur début, les calendriers opérationnels évoluent constamment en fonction des avancées ou retard pris, notamment dans la réalisation des relogements.

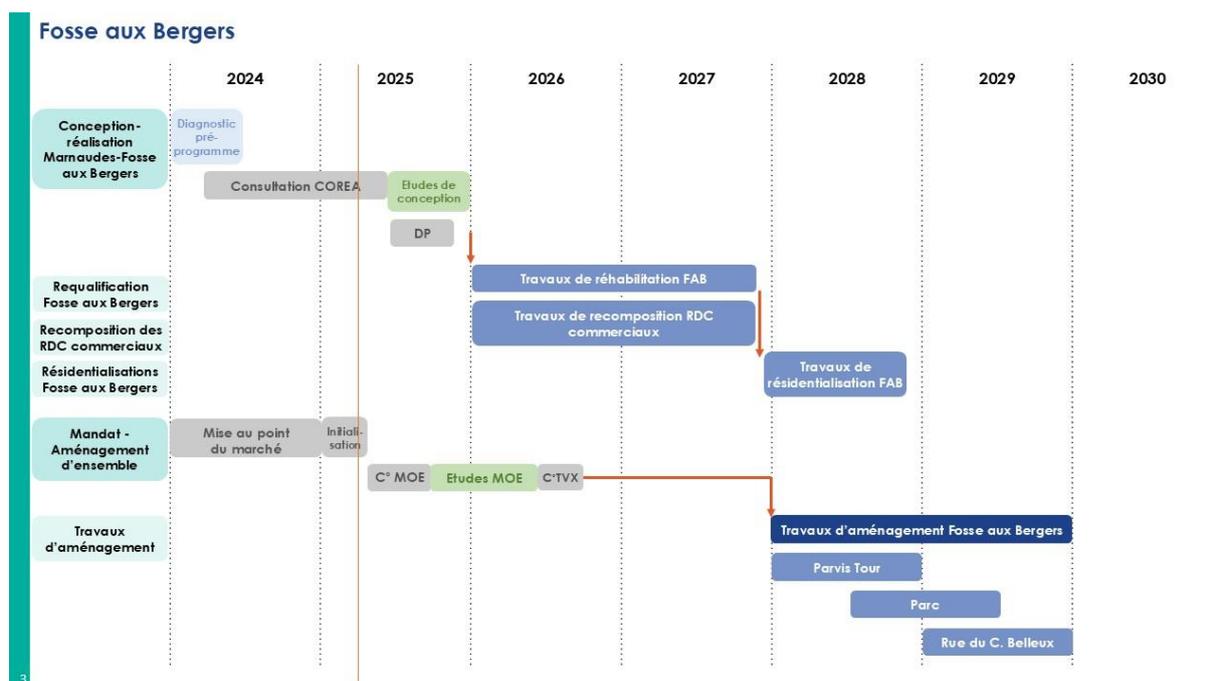
A ce jour, les plannings opérationnels sont les suivants :

Pour le projet de Bondy



A Villemomble, le projet est décliné suivant les quartiers.





- Peut-on avoir des précisions sur le nombre de logements construits ?

### Réponse :

A Villemomble, le projet des Marnaudes ouest est le seul comptant des constructions neuves. Il est prévu la construction d'environ 400 logements, pour 397 logements démolis. Ils sont répartis en 92 logement locatifs sociaux, 52 logements en locatif libre (dévolus à Action Logement) et environ 255 logements en accession libre.

A Bondy, le projet prévoit la démolition de 346 logements sociaux et la réhabilitation de 30 logements sociaux. À terme, le quartier comptera environ 440 nouveaux logements, incluant 82 logements locatifs sociaux ainsi qu'une offre variée de logements en accession libre, en accession sociale et en locatif intermédiaire.

- Où en est-on à ce jour des relogements ?

### Réponse :

Les relogements sont organisés en 3 phases.

A Villemomble, la phase 1 s'est terminée avec 171 ménages relogés. La phase 2 est en cours, au 28 février 2025, 10 ménages ont d'ores et déjà été relogés et il en reste 34 à reloger. La phase 3 devrait débuter en 2027 : l'enquête sociale n'a pas encore été réalisée, mais on estime à environ 150 le nombre de ménage à reloger sur cette dernière phase.

À Bondy, la première phase de relogement, désormais achevée, a permis de reloger 81 ménages. La deuxième phase est en cours, avec déjà 20 ménages relogés et 14 départs volontaires enregistrés, réduisant ainsi le nombre de relogements restants à 106. Quant à la troisième phase, comprenant 108 logements, son démarrage est prévu pour 2027.

- Par rapport au cumul des projets, y-a-t-il une concertation avec les autres chantiers, en cours ou à venir, afin notamment de réduire les nuisances sur les habitants ? La circulation des camions, par exemple.

**Réponse :**

Dans le cadre de réalisation de projets urbains importants avec coexistence de différentes opérations, il est important d'organiser la coordination des chantiers pour en gérer l'impact sur les usages du quartier. En ce sens, une mission d'Ordonnancement / Pilotage / Coordination Inter Chantiers (OPCIC) sera mise en place par chacun des EPT pilote des opérations.

Cette mission permet d'avoir une vision globale de la vie des chantiers à la fois sur leur géographie, mais aussi leur temporalité et leur organisation. L'enjeu de la mission est ainsi de coordonner les interfaces entre chaque opérations/ chantiers, d'avoir une vision globale de leur avancée, de s'assurer du fonctionnement de l'ensemble et d'optimiser le déroulement des opérations pour minimiser l'impact sur la vie des quartiers concernés.

- Est-il prévu pour l'évacuation des déchets et l'approvisionnement des chantiers d'autres voies que la route (proximité des voies ferrées, canal de l'Ourcq) ?

**Réponse :**

Dans le cadre des travaux réalisés par ICF Habitat La Sablière à Bondy et à Villemomble, les bennes utilisées pour stocker les déchets seront évacuées toutes les semaines. Les éléments retirés lors des démolitions, tels que les équipements sanitaires, les gravats, les clôtures extérieures, les parquets seront dans un premier temps triés et stockés, puis confiés à une entreprise spécialisée dans le réemploi. La réhabilitation du patrimoine de Bondy est lauréate du dispositif ecominéro pour le réemploi des dalles de façades en revêtement de sol dans les halls.

Dans le cadre de ses travaux de réhabilitation et résidentialisation de la Fosse aux bergers, le bailleur Vilogia a mis en place et respectera une charte de chantier propre qui prévoit l'évacuation des bennes de chantier de façon hebdomadaire, chaque veille de week-end. Ce compromis permet à la fois de limiter les allers et venues des camions tout en garantissant un cadre de vie sans déchet de chantier au moment des week-ends.

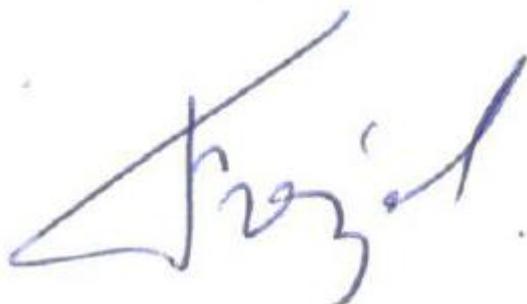
A ce stade, l'évacuation et l'approvisionnement des chantiers sont envisagés exclusivement par la route.

### Commentaire de la commissaire enquêtrice

J'apprécie que les maîtres d'ouvrage aient répondu longuement à chacune des contributions et qu'ils aient sollicité les autres acteurs du projet quand les questions dépendaient d'eux (les bailleurs par exemple pour les nuisances lumineuses et sonores de l'immeuble de la rue Cugnot ou l'évacuation des déchets, ou le maire de Bondy pour l'épineux problème du passage muré entre la rue Denis Papin et Jean Monnet). L'étude d'impact et le mémoire en

réponse à l'avis de la MRAe apportaient déjà beaucoup d'informations sur les sujets abordés, mais les études, très techniques par nature, ne sont souvent pas facilement accessibles au profane. En outre, ce mémoire en réponse a permis d'actualiser certains points, en particulier les rapports du projet avec les documents d'urbanisme.

Fait à Saint-Ouen, le 3 avril 2025



Sylvaine Frézel, commissaire enquêtrice

## **LISTE DES PIÈCES JOINTES**

Désignation du commissaire enquêteur par le TA de Montreuil, décision du 25/10/2024  
N°E24000025/93

Arrêté conjoint d'ouverture d'enquête AR2024-11 du 17/12/2024

Avis d'ouverture d'enquête

Insertions presse des quotidiens *Le Parisien* et *Les Echos*, des 31/12/2024 et 21/01/2025

Magazine municipal de Villemomble de janvier 2025

Certificats d'affichage des maires de Bondy et Villemomble, ainsi que du président d'Est Ensemble

Exemplaire d'un certificat numérique d'affichage de Publilégal au siège de l'enquête à Noisy-le-Grand

Dossiers de plans pour Villemomble et pour Bondy

PV de synthèse des observations recueillies

Mémoire en réponse au pv de synthèse

Demande de délai de remise du rapport d'enquête

Réponse de l'autorité organisatrice