

Département de Seine-Saint-Denis

**RENOUVELLEMENT URBAIN DU QUARTIER
DES MARNAUDES-FOSSE AUX BERGERS-LA SABLIERE
À VILLEMONTREUIL et BONDY**

**Enquête publique portant sur l'évaluation environnementale
préalable à la déclaration de projet**

**CONCLUSIONS MOTIVÉES
ET AVIS**

Arrêté conjoint AR2024-11 des Établissements publics territoriaux
Grand Paris Grand Est et Est Ensemble

**Enquête s'étant déroulée
du 20 janvier 2025 à 9h00 au 18 février 2025 à 17h30 inclus**

Sylvaine FREZEL,
commissaire enquêtrice
désignée le 25 octobre 2024
par le TA de Montreuil

SOMMAIRE

I...RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE	4
1. Caractéristiques du projet	4
1.1 Sa localisation.....	4
1.2 Ses ambitions.....	5
1.3 Description sommaire du projet	6
1.4 Calendrier	8
1.5 Le coût de l'opération.....	9
2. Les impacts négatifs sur l'environnement	10
3. Cadre juridique de l'enquête publique.....	10
II... LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE	11
1. Respect des modalités prévues dans l'arrêté.....	11
2. Demande de délai de remise du rapport.....	13
3. Participation du public	13
III... ANALYSES DES OBSERVATIONS	14
1.S'agissant de l'articulation avec les documents de planification	15
.2. S'agissant de l'association des habitants au projet.....	16
.3. S'agissant de l'ampleur des démolitions	16
.4. S'agissement du relogement	17
.5. S'agissant des déchets du bâtiment.....	18
.6. S'agissant des nuisances temporaires	19
.7. S'agissant de la pollution sonore	19
.8. S'agissant du phénomène des îlots de chaleur urbain	20
.9. S'agissant de la biodiversité	21
.10. S'agissant des risques d'inondation.....	22
.11. S'agissant de l'état d'avancement du projet	23

IV... CONCLUSIONS.....	24
1. Sur le déroulement de l'enquête.....	24
2. Sur le fond de l'enquête.....	24
AVIS	25

Au terme d'une enquête qui s'est déroulée du 20 janvier 2025 à 9h00 au 18 février 2025 à 17h30, soit une durée de 30 jours consécutifs et après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, avoir rencontré les maires des communes concernées et avoir analysé les observations du public et les réponses des porteurs du projet, je suis à même de donner mes conclusions.

I...RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

.1. Caractéristiques du projet

1.1 Sa localisation

L'enquête publique porte sur l'évaluation environnementale du projet de renouvellement urbain du quartier Les Marnaudes-La Fosse aux bergers-La Sablière, situé à cheval sur Villemomble et Bondy. Les deux communes se trouvent à une douzaine de kilomètres du centre de Paris et comptent respectivement 30 330 habitants et 52 905 habitants (Insee 2021). Elles se situent à l'est du département de la Seine-Saint-Denis. Elles font partie respectivement des Établissements publics territoriaux (EPT) Grand Paris Grand Est (Villemomble) et Est Ensemble (Bondy).



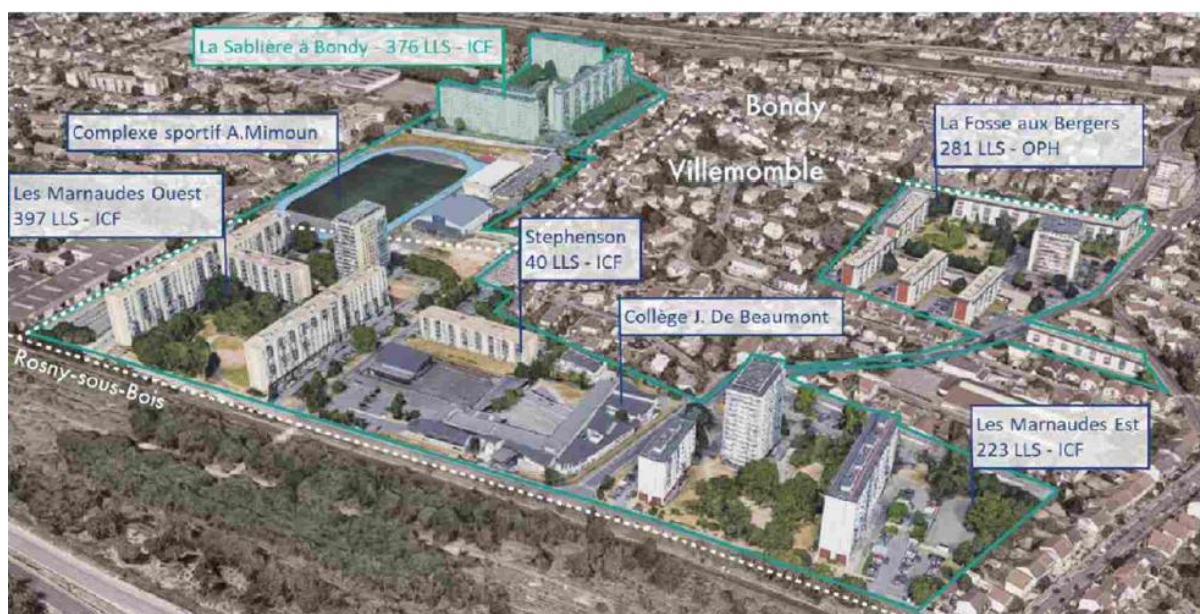
*Carte des Établissements publics territoriaux (EPT) de la Métropole du Grand Paris créés le 1er janvier 2016.
En rouge, localisation de Villemomble et Bondy.*

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

Le quartier des Marnaudes-La Fosse aux bergers-La Sablière qui compte plus de 3500 habitants (2500 côté Villemomble et 1031 côté Bondy) présente de nombreux dysfonctionnements urbains et sociaux (problèmes de sécurité, d'accessibilité etc.). Il est identifié comme quartier prioritaire de la politique de la ville et d'intérêt régional. A ce titre, il a été retenu par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (Anru) pour faire partie du Nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). À l'échelle nationale, le NPNRU 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, afin de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle dans ces territoires.

Le projet s'implante sur une emprise de 15,7 hectares qui est distante, en moyenne depuis son centre, de 1,7 km de la gare du RER E à Bondy. 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.

Le quartier est constitué de cinq grands ensembles de logements sociaux. Il souffre de sa situation en limites communales et est enclavé entre deux faisceaux ferroviaires



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

1.2 Ses ambitions

Rappelons que le Nouveau programme national de renouvellement urbain est financé par l'Anru s'il respecte six objectifs fondamentaux :

- Augmenter la diversité de l'habitat en construisant des nouveaux logements pouvant accueillir une population diversifiée. L'Etat à travers son agence, demande et appuie particulièrement à la création de logements neufs diversifiés dans le secteur et à la démolition d'une part significative de logements sociaux.
- Adapter la densité du quartier à son environnement et aux fonctions urbaines visées ;

- Favoriser la mixité fonctionnelle et consolider le potentiel de développement économique ;
- Renforcer l'ouverture du quartier et la mobilité des habitants ;
- Viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers ;
- Réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité prenant en compte les usages, les enjeux de gestion et de sûreté et anticipant les évolutions et mutations futures.

Ce sont des conditions que doit respecter le projet du quartier des Marnaudes-La Fosse aux bergers-La Sablière dont l'élaboration a commencé en 2017.

Après une première validation partielle par l'Anru en 2019, la version initiale a été retravaillée. Côté Bondy, Est Ensemble, la Ville et le bailleur social exclusif du secteur, ICF Habitat La Sablière, ont présenté à un nouveau projet qui a été 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 signé 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.

Le projet a pour objectif d'améliorer durablement le cadre et l'attractivité du quartier.

Il vise 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 logements ;
- préserver le patrimoine végétal existant du site ;
- développer une offre en équipements et en commerces adaptés aux besoins ».

1.3 Description sommaire du projet

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



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.

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^{er} janvier 2025) et la Caisse des dépôts et consignations.

Le projet prévoit :

- à Bondy (La Sablière) : la démolition de 346 logements sociaux, la réhabilitation de 30 logements sociaux, la construction de logements neufs (à terme, 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)
- A Villemomble (Les Marnaudes Est et Ouest, La Fosse aux Bergers) : la démolition de 397 logements sociaux, la réhabilitation de 317 logements sociaux, la construction d'environ 400 logements répartis en 92 logement locatifs sociaux, 52 logements en locatif libre (dévolus à Action Logement) et environ 255 logements en accession libre.
- la requalification des espaces publics et d'un complexe sportif, la valorisation d'un pôle commercial existant, et la création de deux pôles de services accueillant notamment une crèche et un centre social ;
- l'aménagement de liaisons inter-quartiers.

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

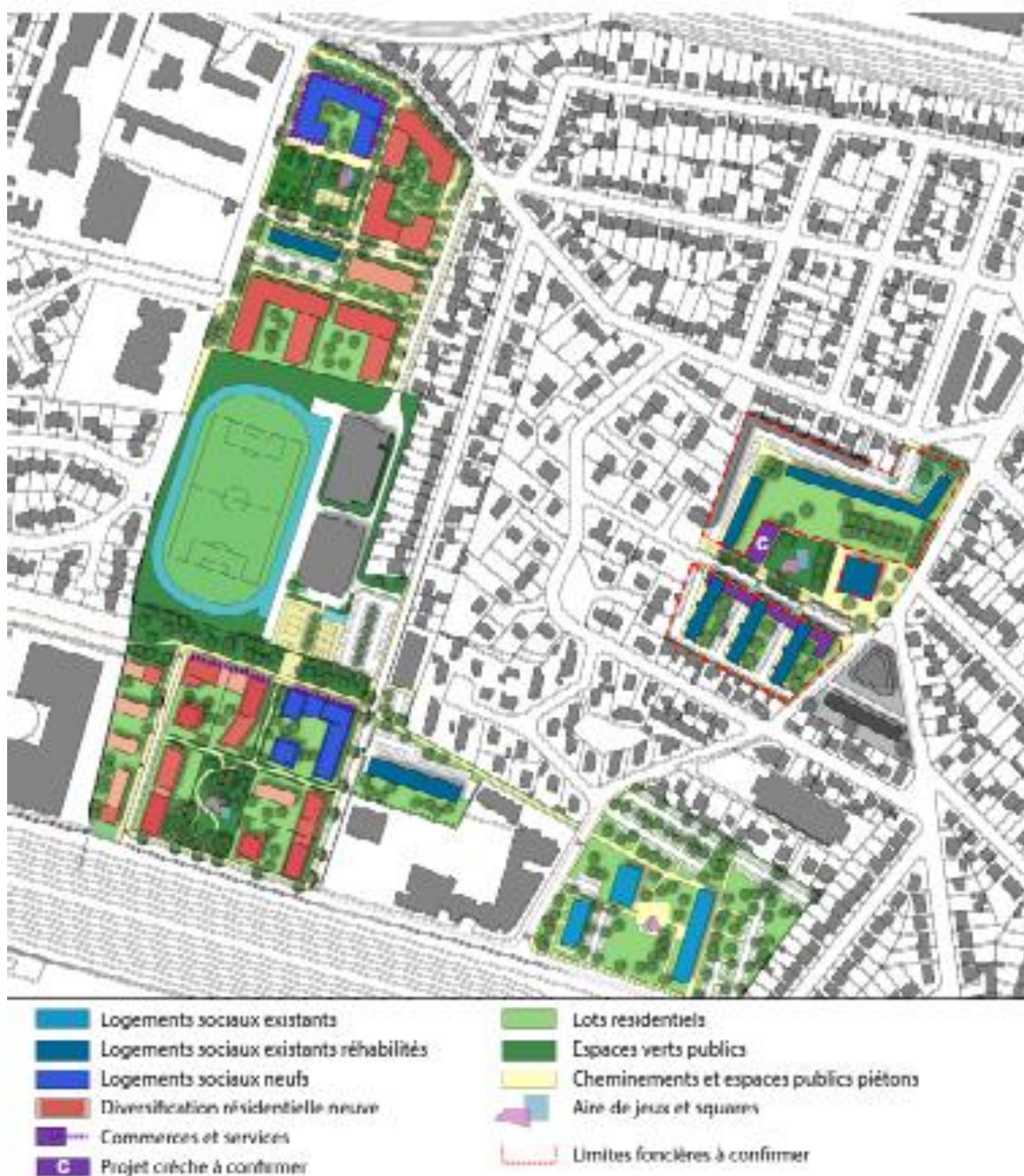


Schéma directeur d'aménagement (source GPGE, 26/01/2024)

1.4 Calendrier

En 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 ;

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

- 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).

Les maîtres d'ouvrage ont fourni les calendriers des opérations détaillant les phases de relogements, de démolitions et les reconstructions jusqu'en 2030. Ils sont actualisés, mais pourront faire l'objet d'ajustement au fur et à mesure de la réalisation du projet, en fonction notamment des relogements.

1.5 Le coût de l'opération

Le coût est résumé dans l'étude d'impact par deux tableaux :

TABEAU 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 €
Sous total lignes Aménagement d'ensemble		17 868 926,03 €
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 €
Sous total lignes Requalification LLS		11 696 818,24 €
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 €
Sous total lignes Residentialisation LLS		7 549 529,23 €
Recomposition du pôle commercial de la Fosse aux Bergers	OPH de Villemomble	986 500,00 €
Sous total ligne Autre immobilier		986 500,00 €
Total HT		38 254 773,50 €

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

	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 €
TOTAL DEPENSES HT	11 067 089 €

2. Les impacts négatifs sur l'environnement

Les principaux enjeux environnementaux identifiés 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 gaz à effet de serre) ;
- le risque d'inondation.

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.

3. Cadre juridique de l'enquête publique

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 m² 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'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)

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)

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 pour lequel j'ai été consultée.

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.

II... LE DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Respect des modalités prévues dans l'arrêté

A l'issue de l'enquête publique, il apparaît que :

- l'avis a été publié **par voie d'affiches** dans les délais prévus et est resté pendant toute la durée de l'enquête sur les panneaux d'affichage des mairies de Villemomble et Bondy et au siège des EPT, comme l'attestent les certificats des deux maires et celui du président d'Est Ensemble. Le certificat de Grand Paris Grand Est n'était pas parvenu à la clôture de ce rapport, toutefois un certificat numérique de Publilégal, du 3 janvier 2025 montre la réalisation de cette mesure quinze jours avant le début de l'enquête.

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 m'ont fait parvenir pour chaque point les certificats d'affichage numérique fournis par Publilégal en date du 3 janvier 2025, jour de la mise en place des affiches et du 20 janvier 2025, début de l'enquête publique.

- l'avis a été publié dans les délais prévus **sur internet**, sur la plateforme dédiée www.registre-numerique.fr/npnru-bondy-villemomble ; sur le site de Grand Paris Grand Est (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-prir-bondy-blanqui-prir-bondy-villemomble).
- les publications légales dans **les journaux** ont été faites plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répétées dans les 8 premiers jours du début de l'enquête.
- le **dossier d'enquête** semble avoir été correctement traité, tant du point de vue technique que du point de vue du respect de la législation en vigueur. Il comprenait 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. Le maniement de sa version papier était toutefois assez malaisé. L'étude de 696 pages (hors annexes) est imprimée d'un seul tenant, constituant un ouvrage lourd de plus de 2,5 kg, écrit en petits caractères avec des illustrations de taille réduite. 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.
- le dossier d'enquête a été mis à **la disposition du public** tout au long de l'enquête en mairie de Villemomble et de Bondy. Le dossier numérisé était également consultable sur la plateforme dédiée www.registre-numerique.fr/npnru-bondy-villemomble. En mairie, un poste informatique permettait aussi l'accès à cette version numérique.
- pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Villemomble et celle de Bondy, le public pouvait consigner ses observations sur un registre d'enquête que j'avais au préalable coté, paraphé et ouvert. Il pouvait aussi le faire sur le registre dématérialisé à disposition sur la plateforme dédiée. Il pouvait en outre envoyer une contribution par mail à npnru-bondy-

villemomble@mail.registre-numerique.fr ou 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*

- j'ai tenu les cinq permanences telles que prévues par l'arrêté. Elles se sont déroulées dans de bonnes conditions et il n'y a eu aucun incident. Les travaux dans la mairie de Bondy n'ont pas posé problème, une salle m'ayant été allouée pour accueillir le public.
- A la fin de l'enquête, le 18 février 2025 à 17h30, le public n'a plus eu accès à la plateforme dédiée, ni au dossier en mairie. J'ai réceptionné les deux registres d'enquête de Bondy et de Villemomble, le 20 février 2025 et les ai clos. Aucun courrier postal ne m'a été adressé au siège de l'enquête.
- j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse comme demandé dans l'arrêté et l'ai adressé aux maîtres d'ouvrage le 26 février 2025.

2. Demande de délai de remise du rapport

Informée que les maîtres d'ouvrages dépasseraient les quinze jours prévus par la réglementation pour répondre au procès-verbal de synthèse, 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. Ce délai a été accordé par le président de Grand Paris Grand Est dans un courrier en date du 19 mars 2025. Les maîtres d'ouvrage m'ont transmis leur mémoire en réponse le 27 mars 2025.

3. Participation du public

En mairie de Villemomble, lors de la permanence du jeudi 23 janvier 2025, de 14h à 17h, deux personnes sont venues pour consulter le dossier ; au Tiers Lieu Autonomie « Le Partaj'Heures », 2 rue du Commandant Belleux, lors de la permanence du mardi 11 février 2025 de 14h à 17h, huit personnes sont venues et à celle du samedi 15 février 2025, de 9h à 12h, il y a eu trois personnes.

A l'Hôtel de ville de Bondy, personne n'est venu à la permanence le lundi 27 janvier 2025 de 9h à 12h. Trois personnes sont venues à la Maison de quartier et de la citoyenneté Sohane, 162-164 route de Villemomble, à la permanence du mercredi 12 février 2025, de 14h à 17h.

Au total, seize personnes sont venues s'informer sur le dossier d'enquête.

Dix observations (huit à Villemomble et deux à Bondy) ont été rédigées. Le dépôt des observations s'est concentré pendant les permanences. Trois personnes venues à Villemomble ont également déposé leurs remarques sur le registre numérique.

Pendant la durée d'ouverture du registre, 66 visiteurs ont accédé à la plateforme <https://www.registre-numerique.fr/npru-bondy-villemomble>, dont un certain nombre a regardé et/ou téléchargé les pièces du dossier (398 visualisations de documents et 426 téléchargements). Le registre numérique a reçu cinq contributions très argumentées.

La participation à l'enquête publique a été modeste. Comment l'expliquer ? La publicité légale a été faite, avec notamment sur le site un certain nombre d'affiches jaunes réglementaires plutôt visible qui reprenaient l'avis d'ouverture. 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 avec QR-code, a priori plus accessibles pour la population. Tirées à plus de 200 exemplaires, ces affiches ont été placardées dans les lieux de passage, les halls d'immeuble etc. La ville de Villemomble a également relayé l'information via le journal municipal de janvier 2025.

Trois des cinq permanences se sont tenues sur le site lui-même, deux au Tiers lieu Autonomie le Partaj'Heures à Villemomble, une à la maison de quartier et de la citoyenneté Sohane. Il n'y a pas eu de réunion publique lors de l'enquête, mais il y avait déjà eu des rencontres par le passé lors de la phase de concertation préalable réglementaire dont le bilan dans chaque ville a été approuvé par les EPT respectifs. Les deux bilans de la concertation figurent dans le dossier d'enquête.

En outre, des permanences d'information hebdomadaires se tiennent au Tiers Lieu le Partaj'heure de Villemomble et des permanences au centre social Sohane de Bondy doivent reprendre en 2025. Lettre info projet diffusée par les bailleurs, réunions et organisation d'ateliers de concertation / co-production d'aménagement (comme pour le square de la Fosse aux bergers en mai 2024) visent à associer les habitants 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.

On peut considérer que les habitants ne manquent pas d'informations sur le projet, mais que l'évaluation environnementale, objet de cette enquête publique, est un sujet complexe sur lequel ils ont du mal à se mobiliser. Ajoutons que beaucoup des résidents savent qu'ils n'habiteront plus le quartier et ils se désintéressent de son avenir. En revanche, les participants à l'enquête publique, s'ils étaient peu nombreux, ont soulevé des questions importantes.

III... ANALYSES DES OBSERVATIONS

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 et craint notamment l'ouverture du passage entre la rue Denis Papin et la rue Jean Monnet, muré à la demande des habitants des lotissements pavillonnaires de Bondy (le maire de Bondy a précisé que le projet de

renouvellement urbain n'inclut aucune intervention à cet emplacement, tandis que les maîtres d'ouvrage estiment 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 ». D'autres personnes demandent des éclaircissements sur certains points (déchets, assainissement, contrôle des nuisibles lors des démolitions...). Elles se sont dit, lors des permanences, à la fois satisfaites du projet qui devrait améliorer le quartier et inquiètes d'années à vivre dans les travaux. Deux personnes représentant des associations environnementales jugent insuffisante l'étude d'impact. Par ailleurs, les maîtres d'ouvrage ont fait remonter aux bailleurs des problèmes récents d'éclairage et de bruit signalés par des riverains de la zone pavillonnaire.

J'ai synthétisé ces contributions et mes propres interrogations en onze thèmes et ai commenté les réponses des maîtres d'ouvrage.

1.S'agissant de l'articulation avec les documents de planification

Le projet est compatible avec le Schéma directeur régional d'Ile-de-France (Sdrif) qui a fait l'objet d'une procédure de révision dans le cadre de l'élaboration du Schéma Directeur de la Région Île-de-France-Environnemental (SDRIF-E) à l'horizon 2040. Le SDRIF-E a été adopté par les élus franciliens en septembre 2024. Le quartier concerné par le projet est identifié comme un quartier à densifier à proximité d'une gare.

Le projet est compatible avec le Scot métropolitain. La Métropole du Grand Paris dispose d'un **SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale)** approuvé depuis le 13 juillet 2023.

Il est compatible avec Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) d'Est ensemble (pour la partie Bondy) et celui de Grand Paris Grand Est (pour la partie Villemomble).

Concernant plus précisément l'environnement, les ambitions environnementales d'Est Ensemble et de Grand Paris Grand Est sont traduites au sein de nombreux documents et outils :

- le plan climat-air-énergie territorial (PCAET) pour chacun des EPT,
- dans le PLUi d'Est Ensemble, l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Environnement ; l'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 etc., 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.

Le PLUi d'Est Ensemble a été adopté en février 2020 et a été l'objet de plusieurs modifications. Des règles spécifiques ont été intégrées dans le cadre de la modification 3 (M3) qui doit être approuvée à l'été 2025 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 maîtrise d'œuvre urbaine ont mis en évidence que le maintien de la Surface de Plancher (SDP) globale du projet nécessitait un déplafonnement 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.

.2. S'agissant de l'association des habitants au projet

Les maîtres d'ouvrage sont attachés à poursuivre la même approche de « coconstruction » avec les habitants qu'ils ont mis en place, en plus de la concertation préalable réglementaire. 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 étapes d'une démarche au long cours qui continuera à associer les habitants, résidents et riverains, durant toute la durée du projet. Leur adhésion est en effet indispensable pour réussir le projet.

.3. S'agissant de l'ampleur des démolitions

Le projet prévoit de démolir 346 logements sociaux à Bondy et 397 à Villemomble. On sait que les démolitions ont des conséquences négatives majeures dans le bilan carbone des projets de renouvellement urbain, augmentant significativement leur impact sur le changement climatique. Aux motifs écologiques et environnementaux s'ajoutent les raisons sociales et le sentiment de déracinement des habitants. Plusieurs observations le soulignent. Dans le mémoire en réponse au pv de synthèse, les maîtres d'ouvrage défendent leur choix face aux critiques ou réserves. Et leurs arguments sont convaincants.

Le gabarit des immeubles (tours et barres massives de plus de dix étages) aujourd'hui décrié, la dégradation des parties communes et privatives, ajouté à la vétusté du bâti ont éloigné, selon eux, la possibilité d'une réhabilitation. En outre, 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 d'ailleurs fait l'objet d'une validation conjointe des villes et des différents partenaires (bailleurs, EPT...).

L'ambition du projet est aussi de réintroduire de la mixité sociale au sein du quartier. Celle-ci ne pourrait être mise en œuvre que grâce à la diversification de l'offre de logements répondant à tous les publics du territoire et favorisant des parcours résidentiels ascendants. Le quartier de Villemomble comptant aujourd'hui 100% de logements locatifs sociaux (LLS), aura à terme 65% de LLS et 35% de logement en diversification ; 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'Association foncière logement. 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.

S'il diminue dans le quartier, le nombre de logements sociaux est maintenu. Chaque logement social démoli doit être remplacé par un logement social neuf. L'ANRU impose en effet une règle de reconstitution à l'identique de l'offre de logement social démolie. Pour éviter la concentration de logements sociaux et favoriser la mixité des territoires, l'agence impose que cette reconstitution se fasse de manière déconcentrée, sur plusieurs sites du territoire, et seulement de manière dérogatoire sur le site où ils sont démolis. Cette reconstitution de logement sociaux démolis se fait exclusivement en logements en PLAI et en PLUS (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.

.4. S'agissement du relogement

Le processus de relogement repose sur un cadre réglementaire, mais aussi sur des chartes territoriales de relogement présentes 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 modifiée en 2024 afin notamment de mobiliser 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.

.5. S'agissant des déchets du bâtiment

Se disant conscient des impacts environnementaux de démolitions de cette ampleur, les maîtres d'ouvrages promettent la mise en place de mesures 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.

Des exemples sont donnés. 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 et 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. Le mémoire en réponse au pv de synthèse signale que 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 une charte de chantier propre qui prévoit l'évacuation des bennes de chantier de façon hebdomadaire, chaque veille de week-end. Cela 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 des chantiers et leur approvisionnement sont envisagés exclusivement par la route. Ils seront gérés 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.

Il n'est pas possible aujourd'hui de savoir, comme le demande une observation, si les 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, précisent les maîtres d'ouvrage.

.6. S'agissant des nuisances temporaires

Les habitants seront soumis pendant des années aux désagréments des travaux que les maîtres d'ouvrage s'engagent à limiter au maximum et présentent pour cela une série de mesures habituelles dans ce genre de chantier.

Les plans de circulation des engins ne sont pas connus pour le moment, mais ils seront, ainsi que les horaires de réalisation des travaux, finement étudiés afin de limiter les nuisances pour les habitants et usagers des lieux (centre sportif, collège, crèche, Ehpad...). 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 en cours de déploiement pour limiter les différentes nuisances induites par ces travaux. Rappelons par ailleurs que 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.

Plus globalement, 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

.7. S'agissant de la pollution sonore

Le projet s'inscrit dans un contexte urbain déjà dense, à proximité d'axes routiers et de voies

de chemin de fer. Son objectif est d'améliorer le cadre de vie et donc le confort acoustique des habitants. En lui-même, il ne devrait donc pas avoir d'impact négatif permanent sur l'environnement. Sauf peut-être une évolution du trafic, en raison de l'augmentation à terme du nombre d'habitants à Bondy avec la création de cent logements supplémentaires.

L'évolution devrait être très modérée, car l'arrivée du Grand Paris Express devrait contribuer à une diminution de la circulation des voitures particulières.

Localement des remaniements de l'offre viaire aussi pourraient entraîner un impact sonore, c'est pourquoi l'équipe de maîtrise d'œuvre devra intégrer une compétence acoustique avec une mission allant jusqu'à la garantie de parfait achèvement.

Dans son avis, la MRAEe aurait souhaité voir, au-delà de l'isolement prévu 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'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour déterminer le caractère néfaste du bruit sur la santé. Les maîtres d'ouvrage font valoir que les habitants du quartier ne sont pas les seuls à être éloignés des indicateurs retenus par l'agence des Nations unies : seuls 10 % de la population d'Est Ensemble sont exposés à des niveaux qui respectent les valeurs recommandées pour l'indicateur Lden (niveau de bruit moyen pondéré au cours de la journée en donnant un poids plus fort au bruit produit en soirée et durant la nuit) Ils rappellent qu'à ce jour, la valeur guide de l'OMS fait office de valeur de recommandation et non pas de valeur limite réglementaire. S'en tenant aux valeurs réglementaires, ils annoncent néanmoins l'étude de dispositifs pour limiter la pollution sonore (par exemple mobiliers urbains assez hauts à proximité des axes routiers, écrans bas, barrière végétale). La possibilité de mettre en place une densité d'arbres plus importante sur la route de Villemomble sera étudiée 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. 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.

.8. S'agissant du phénomène des îlots de chaleur urbain

La végétalisation et la désimperméabilisation constituent un axe fort du projet et doivent contribuer à lutter contre ce phénomène des îlots de chaleur urbain (ICU). A Bondy, la zone la plus sensible est le sud du secteur de la Sablière qui est concerné par un fort effet de nuit. Le plan guide prend en compte le phénomène et cherche à améliorer le confort bioclimatique du quartier :

- 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.

Cela s'est traduit dans le plan guide par 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 d'Est ensemble.

Pour Villemomble, ces questions d'ICU sont traitées aux Marnaudes est grâce à la désimperméabilisation importante des surfaces de stationnement et à l'augmentation des espaces consacrés aux jardins partagés. Aux Marnaudes ouest, elles le sont par le traitement des stationnements en souterrain 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 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 intégrera 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 qui permettra de cibler les zones à enjeux et de proposer des solutions adaptées pour améliorer le confort en ville.

.9. S'agissant de la biodiversité

Les habitants ont exprimé un fort désir de conserver leurs arbres et plus généralement des espaces verts de qualité. Ils souhaitent qu'ils soient sérieusement protégés pendant la phase travaux. Les maîtres d'ouvrage disent s'y employer.

Dans l'objectif d'une préservation à maxima de la couverture boisée, le végétal a fait l'objet d'un diagnostic paysager et environnemental. Le but de ce diagnostic 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.

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, sont destinés à 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 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. 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). Deux nouveaux alignements d'arbres sont créés en cœur de site afin d'assurer une continuité est-ouest et nord-sud. 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. De nouvelles noues sont aménagées afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie et la biodiversité locale. Les cœurs d'îlots végétalisés et la création d'un parc central de 1 455 m² 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 la base d'un diagnostic, une analyse des impacts du projet 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.

.10. S'agissant des risques d'inondation

La volonté affichée de désimperméabiliser les sols est traduite dans le plan guide, elle se concrétise dans la poursuite des études de maîtrise d'œuvre et se retrouve dans les mesures déclinées pour la gestion des eaux pluviales.

Outre les principes généraux réglementaires applicables sur le territoire (SDAGE, SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer) et les prescriptions d'assainissement du règlement sanitaire départemental, les principes d'assainissement seront repris dans les dossiers loi sur l'eau à venir.

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. Les fiches de lots intègrent des préconisations sur les surfaces minimales de pleine terre à assurer, en continuité avec les prescriptions des PLUi respectifs.

Le PLUi de Grand Paris Grand Est précise que par « espace de pleine terre », il 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. A noter que 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 m² d'espace de pleine terre seront créés. Aux Marnaudes ouest, ces espaces passeront de 14 293 m² avant-projet à 17 517 m² après projet (+ 3 224 m² soit +22%) ; pour les Marnaudes Est, de 7 542 m² à 8 030 m² (+ 488 m² soit +6%) et à la Fosse aux bergers de 6 740 m² à 7 512 m² (+ 772 m² soit +11%). Les espaces de pleine terre du projet augmenteront d'environ 16%.

Sur le secteur de La Sablière, il n'y a pas de bilan chiffré, mais l'annonce d'une augmentation à venir par rapport au projet initial. Dans le PLUi d'Est Ensemble, la pleine terre désigne une surface du sol qui n'est ni imperméabilisée ni construite, qui est directement en contact avec le sous-sol naturel et n'autorise pas l'aménagement de cheminement piéton ; elle permet l'infiltration des eaux de pluie, la croissance des végétaux et contribue à la biodiversité. Le PLUi, en vigueur depuis le 4 février 2020, établit des règles spécifiques aux termes desquels le projet doit intégrer au minimum 25 % de pleine terre à la parcelle, en plus des espaces tels que le square et les jardins partagés.

A l'origine, le plan guide prévoyait une légère hausse de l'imperméabilisation (+2,6 %). Il est actuellement en cours de révision par la maîtrise d'œuvre urbaine qui va notamment prendre en compte les exigences renforcées en matière de pleine terre. 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, l'augmentation des hauteurs des bâtiments demandée dans la modification n°3 (en cours) du PLUi a pour conséquence de réduire l'emprise au sol des nouvelles constructions, ce qui libèrera des surfaces supplémentaires en pleine terre. En outre, les règles de stationnement ont été adaptées au périmètre du renouvellement urbain. Prévoir moins de place par logement qu'ailleurs limite 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 différentes résidences 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.

.11. S'agissant de l'état d'avancement du projet

En réponse aux interrogations sur l'opérationnalité des mesures présentées dans l'étude d'impact, les maîtres d'ouvrage précisent que, seules les études techniques en phase de maîtrise d'œuvre en cours de lancement, permettront d'expertiser la faisabilité de certaines actions et mesures envisagées. Ils expliquent que l'étude d'impact était un prérequis pour passer aux premières étapes opérationnelles dans le temps contraint de l'Agence nationale du renouvellement urbain, toutes les opérations devant être engagées d'ici à la mi-2026. Un programme d'intervention sur la base d'estimations financières a pu être acté et le positionnement être dessiné, via une étude urbaine et un plan guide validé. L'étude d'impact

est donc déposée **au stade des orientations** du projet urbain, afin de pouvoir démarrer rapidement les différentes opérations sous maîtrise d'ouvrage bailleurs, ville et EPT Est Ensemble et Grand Paris Grand Est.

Le plan guide donné dans l'étude d'impact est appelé à évoluer face aux contraintes opérationnelles, réglementaires et face aux enjeux d'adaptation au changement climatique. 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 villemombloise, une maîtrise d'œuvre d'espaces publics sera désignée en 2025 pour traduire opérationnellement les intentions du plan guide.

Le public est donc consulté à un stade très amont de projet. 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'**invariants** pour les phases de conceptions ultérieures.

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

IV... CONCLUSIONS

1. Sur le déroulement de l'enquête

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 30 jours, il apparaît que l'enquête s'est déroulée selon les modalités prévues dans l'arrêté conjoint des EPT. Le public a pu s'informer et s'exprimer sur le projet dans de bonnes conditions et il n'y a eu aucun incident. La participation a été modeste. Non par manque de publicité car l'information a été faite au-delà du cadre strictement réglementaire, avec notamment des affiches dans les halls d'immeuble et lieux de passage. Mais l'évaluation environnementale est sans doute un sujet complexe qui peine à mobiliser les habitants pour une enquête publique.

2. Sur le fond de l'enquête

L'étude d'impact, claire et bien menée, a été enrichie par le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, puis par les réponses aux observations du public.

Grand Paris Grand Est et Est Ensemble défendent la nécessité de démolir des centaines de logements sociaux. Seules ces démolitions, expliquent-ils de manière convaincante, permettront d'atteindre les objectifs de cette opération de renouvellement urbain, notamment le désenclavement du quartier et surtout la création d'une offre diversifiée de logement qui introduira de la mixité sociale.

Les porteurs de projet entendent aussi encourager les circulations douces (ou mobilités actives), participer à l'effort national en matière de transition énergétique (construction neuves moins énergivores, espaces publics adaptés aux enjeux du réchauffement climatique)

et promouvoir et valoriser la végétalisation des espaces extérieurs qui participe à la réduction des îlots de chaleur et à l'amélioration de la qualité de l'air et de la nature en ville. Les espaces verts, et surtout les arbres auxquels les habitants sont très attachés, font partie des qualités de ce quartier sur lesquels ils s'appuient.

Dans l'étude d'impact, les enjeux environnementaux sont bien identifiés. Les mesures pour éviter, réduire et compenser les éventuels impacts négatifs du projet, en particulier pendant la phase des travaux, sont sérieusement développées. Qu'en sera-t-il en pratique ? L'étude a été établie au stade des orientations du projet urbain. Toutes les opérations devant être engagées d'ici à la mi-2026, il fallait faire vite. Ce sont donc les études en phase de maîtrise d'œuvre en cours de lancement qui affineront ces orientations et les déclineront opérationnellement. Face aux possibles contraintes techniques ou réglementaires, le plan guide donné dans l'étude d'impact est appelé à évoluer.

L'un des intérêts de cette procédure d'évaluation environnementale est d'avoir permis de fixer les grands principes d'aménagement en faveur de l'environnement qui serviront d'invariants pour les phases de conceptions ultérieures.

A l'issue de l'enquête publique, 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.

AVIS

Au terme de cette enquête publique, je fais deux recommandations :

- La participation active des habitants dans la mutation de leur quartier, recommandée dans le NPNRU, doit continuer à être recherchée. En outre, le fort besoin d'accompagnement qui avait été exprimé dès la concertation préalable et qui a été pris en compte par les porteurs de projet, doit se poursuivre. On pense aux familles qui seront relogées, mais aussi à celles qui, demeurant dans le quartier, vivront des années dans les travaux.
- La recherche de dispositifs pour réduire la pollution sonore, au-delà des normes réglementaires afin de se rapprocher des niveaux retenus par l'OMS, devra être encouragée.

Compte tenu de tous les éléments qui précèdent, je donne **un avis favorable**.

Fait à Saint-Ouen, le 3 avril 2025



Sylvaine Frézel
Commissaire enquêtrice