

# BILAN SUR LA PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

Septembre 2024

Le présent document a pour objet de faire un bilan des observations faites par le public à l'occasion de la procédure de participation du public par voie électronique, réalisée au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement, et se rapportant au projet objet de la demande de permis de construire présentée par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUYGUES IMMOBILIER sur un terrain sis 57/71 avenue Maurice Berteaux et 22/30 avenue du Tramway au Plessis-Trévisé. Ce projet a pour objet la création de 236 logements, de commerces ainsi qu'un parking public de 79 places.

---

## SOMMAIRE

1. Introduction
2. Modalités de publicités
  - Avis de PPVE
  - Les annonces légales
  - L'affichage légal
  - Le site internet de la Ville de Le Plessis-Trévisé
  - Les documents mis à disposition
3. Bilan de la participation du public par voie électronique
  - Synthèse des observations et réponse de la Ville
  - Motifs de décision de délivrer le PC
  - Modifications du projet à la suite des remarques du public
  - Décision

Annexe : avis rendus par le public

## 1. Introduction

En application notamment de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement issu de l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016 « portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement », le projet sis 57-71 avenue Maurice Berteaux et 22-30 avenue du Tramway sur la commune de Le Plessis-Trévisé est soumis à la procédure de participation du public par voie électronique à raison de son assujettissement à étude d'impact par décision du préfet de la région Île-de-France DRIEAT-SCDD-2023-160 du 29 septembre 2023 prise au titre de l'article R.122-3-1 du Code de l'environnement.

La procédure de participation du public par voie électronique a été créée par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août relative à la participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle remplace la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L.122-1-1 du Code de l'environnement, tout en la modernisant et la dématérialisant. La procédure de participation du public par voie électronique est régie notamment par les articles L.123-19, R.123-46-1 du Code de l'environnement. Ces textes se réfèrent également aux trois derniers alinéas du II de l'article L.123-19-1 du Code de l'environnement, aux articles L.123-19-3 à L.123-19-5, L.123-12 et D.123-46-2 du code de l'environnement.

Ce dossier a été mis en consultation pendant 31 jours entre le 17 juin et le 17 juillet 2024. Les observations ont été déposées par voie électronique via l'adresse internet suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/le-plessis-trevisé-bony-tramway>

La voie non dématérialisée restant tout de même possible, conformément aux modalités figurant sur l'avis de mise à disposition. Le public a été informé via un avis (affichage public et journaux), quinze jours avant l'ouverture de la participation du public par voie électronique.

Cette procédure de participation se rapporte et s'inscrit dans le cadre de l'instruction de la demande de permis de construire présentée le 30/05/2023 par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUYGUES IMMOBILIER, et enregistrée sous le numéro PC n° 0940592301008 portant sur la construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking. Le dossier de demande contient une étude d'impact conformément à la décision n°DRIEAT-SCDD-2023-160 du 29 septembre 2023 portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R122-3.1 du Code de l'Environnement. Par avis délibéré n° APJIF 2024-023 du 15 mai 2024, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Île de France a rendu son avis sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et par la prise en compte de l'environnement par le projet. Un mémoire en réponse a été transmis par NEXITY GRAND PARIS et BOUYGUES IMMOBILIER et joint aux documents mis à disposition du public dans le cadre de la participation du public.

À l'issue de la participation : dans un délai d'au moins 4 jours à compter de la date de clôture de la consultation, une synthèse des observations et propositions du public doit être réalisée.

A l'issue de la participation du public, la mairie de Le Plessis-Trévisé rendra public, par voie électronique, le bilan de la mise à disposition comprenant :

- La synthèse des observations et propositions du public avec, le cas échéant, l'indication de celles dont il a été tenu compte ;
- Les conclusions de la commune sur cette participation

## 2. Modalités de participation

Conformément à l'article L.123-19 du Code de l'environnement, la commune de Le Plessis-Trévisé a informé le public de l'ouverture de la procédure de participation 15 jours avant la date d'ouverture de celle-ci et de la mise à disposition du dossier.

- Par un avis diffusé par voie électronique sur le site de la Ville
- Par la publication d'un avis dans 2 journaux diffusés dans le département
- Par affichage en mairie et sur le terrain d'assiette du projet, visible de la voie publique

## L'avis de PPVE notamment mis en ligne sur le site de la Ville

### AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)

**Construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.**

Par décision n°2024/86 en date du 24 mai 2024, Monsieur le Maire de Le Plessis-Tréville, Didier DOUSSET, a initié la procédure de participation du public par voie électronique pour le projet de construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire PC n° 0940592301008 déposée le 30 mai 2023 par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUYGUES IMMOBILIER, respectivement domiciliées au 2 rue Olympe de Gouges à Asnières-sur-Seine et 1 rue du Parc à Charbon à Saint-Denis, concernant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking. Ce projet concerne les parcelles cadastrées AC 92, 231, 243, 268, 270, 293, 294, 394, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 475, 476, 510.

Après examen au cas par cas, le projet a été soumis à évaluation environnementale par une décision du préfet de la Région Ile-de-France en date du 29 septembre 2023. Une étude d'impact portant sur le projet a donc été réalisée et a été jointe à la demande de permis de construire.

La participation du public par voie électronique (PPVE) doit permettre au public de formuler ses observations et propositions sur le projet avant qu'une décision soit prise par le Maire de Le Plessis-Tréville sur la demande de permis de construire PC n° 0940592301008.

**Cette participation du public par voie électronique (PPVE) se tiendra durant 31 jours calendaires  
Du lundi 17 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024 inclus.**

Au moins 15 jours avant la date d'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis sera inséré en caractères apparents dans deux journaux publiés et diffusés dans le département.

Au moins 15 jours avant le début de la participation par voie électronique, il sera également procédé à l'affichage de cet avis sur les panneaux administratifs de la commune de Le Plessis-Tréville ainsi que sur le site du projet et à sa publication sur le site internet de Le Plessis-Tréville.

Le dossier mis à disposition du public comprendra l'arrêté prescrivant l'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis, le dossier de permis de construire (en ce compris l'étude d'impact du projet), les avis disponibles des services consultés dont l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) et la réponse qui a été apportée à cet avis par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUYGUES IMMOBILIER.

Les pièces du dossier seront consultables sur le site internet dédié :

<https://www.registre-numerique.fr/le-plessis-trevice-bony-tramway>

Un registre dématérialisé sera disponible sur le même site afin de recueillir les observations et propositions du public pendant la durée de la participation par voie électronique.

Le dossier sera tenu à disposition du public pendant toute la durée de la participation par voie électronique à la Direction de l'urbanisme de Le Plessis-Tréville aux jours et heures d'ouverture suivants :

Lundi au vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h

Le public pourra alors consigner ses observations et propositions sur un poste informatique qui sera mise à disposition à la Direction de l'urbanisme réglementaire sis 36 avenue Ardouin au Plessis-Tréville (94420).

La synthèse des observations et propositions du public sera publiée pendant une durée minimale de trois mois sur le site internet de la ville de Le Plessis-Tréville, au plus tard à la date de la décision du Maire sur la demande de permis de construire qui ne pourra elle-même intervenir avant l'expiration d'un délai de 4 jours après la fin de la participation du public par voie électronique. Le présent avis fera l'objet d'un affichage en mairie de Le Plessis-Tréville jusqu'à la fin de la participation du public par voie électronique.

La Direction de l'urbanisme de Le Plessis-Tréville est à la disposition du public pour tout renseignement lié à l'accomplissement de cette procédure ( [service.urbanisme@leplessistrevisse.fr](mailto:service.urbanisme@leplessistrevisse.fr) - 01 83 90 45 32 ou 33).



  
**Les Echos**  
**WEEK-END**

# Les Echos

  
**MONETA**  
asset management  
INVESTISSEURS EN ACTION  
depuis plus de 20 ans  
[www.moneta.fr](http://www.moneta.fr)

VENDREDI 31 MAI ET SAMEDI 1<sup>ER</sup> JUIN 2024

  
**Les Echos**  
**WEEK-END**

**Versailles,**  
casino royal

+

**Les Echos**  
**PATRIMOINE**

**Or, pétrole, nickel...**  
Comment investir sur  
les matières premières

// PAGES 35-37

*annonces judiciaires & légales*

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
Liberté - Égalité - Fraternité

**AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC  
PAR VOIE ELECTRONIQUE  
(PPVE)**

**Construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique comprenant  
236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces  
en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.**

Par décision n°2024/86 en date du 24 mai 2024, Monsieur le Maire de La Pléssis-Trévisé, Didier DOUSSET, a initié la procédure de participation du public par voie électronique pour le projet de construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire PC n° 0940592301008 déposée le 30 mai 2023 par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUYGUES IMMOBILIER, respectivement domiciliées au 2 rue Olympie de Gougas à Asnières-sur-Seine et 1 rue du Parc à Charbon à Saint-Denis, concernant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking. Ce projet concerne les parcelles cadastrées AC 92, 231, 243, 268, 270, 293, 294, 394, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 475, 476, 510.

Après examen au cas par cas, le projet a été soumis à évaluation environnementale par une décision du préfet de la Région Île-de-France en date du 29 septembre 2023. Une étude d'impact portant sur le projet a donc été réalisée et a été jointe à la demande de permis de construire.

La participation du public par voie électronique (PPVE) doit permettre au public de formuler ses observations et propositions sur le projet avant qu'une décision soit prise par le Maire de La Pléssis-Trévisé sur la demande de permis de construire PC n° 0940592301008.

**Cette participation du public par voie électronique (PPVE)  
se tiendra durant 31 jours calendaires  
Du lundi 17 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024 inclus.**

Au moins 15 jours avant la date d'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis sera inséré en caractères apparents dans deux journaux publiés et diffusés dans le département.

Au moins 15 jours avant le début de la participation par voie électronique, il sera également procédé à l'affichage de cet avis sur les panneaux administratifs de la commune de La Pléssis-Trévisé ainsi que sur le site du projet et à sa publication sur le site internet de La Pléssis-Trévisé.

Le dossier mis à disposition du public comprendra l'amélioratif prescrivait l'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis, le dossier de permis de construire (en ce compris l'étude d'impact du projet), les avis disponibles des services consultés dont l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et la réponse qui a été apportée à cet avis par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUYGUES IMMOBILIER.

Les pièces du dossier seront consultables sur le site internet dédié :  
<https://www.registre-numerique.fr/le-plessis-trevisé-bory-tramway>

Un registre dématérialisé sera disponible sur le même site afin de recueillir les observations et propositions du public pendant la durée de la participation par voie électronique.

Le dossier sera tenu à disposition du public pendant toute la durée de la participation par voie électronique à la Direction de l'urbanisme de La Pléssis-Trévisé aux jours et heures d'ouverture suivants :

Lundi au vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h

Le public pourra alors consigner ses observations et propositions sur un poste informatique qui sera mis à disposition à la Direction de l'urbanisme sis 36 avenue Ardouin au Plessis Trévisé (94420).

La synthèse des observations et propositions du public sera publiée pendant une durée minimale de trois mois sur le site internet de la ville de La Pléssis-Trévisé, au plus tard à la date de la décision du Maire sur la demande de permis de construire qui ne pourra elle-même intervenir avant l'expiration d'un délai de 4 jours après la fin de la participation du public par voie électronique. Le présent avis fera l'objet d'un affichage en mairie de La Pléssis-Trévisé jusqu'à la fin de la participation du public par voie électronique.

La Direction de l'urbanisme de La Pléssis-Trévisé est à la disposition du public pour tout renseignement lié à l'accomplissement de cette procédure (**service.urbanisme@leplessis-trevisé.fr** - 01 83 90 45 32 ou 33).

EP 24-334 / contact@publilegal.fr

La ligne de référence est de 40 signes  
en corps minimal de 6 points didot.

Le calibrage de l'annonce est établi de filet à filet.

Les départements habilités sont 75,78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

**L'affichage légal constaté par huissier en Mairie et sur les lieux concernés par le projet**

**Le 31 mai 2024**

**Jean-Jacques  
DEVAUD**  
**Bertrand  
TRUTTMANN**



**Jean-Baptiste  
NICOLAS**  
**Stéphanie  
MORICE**

46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE

[constat@act94.com](mailto:constat@act94.com)

01.49.87.08.04

Site web: <http://www.dtn-huissiers.fr>



## **PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE TRENTE-ET-UN MAI**

**A LA REQUETE DE :**

NEXITY sis 25 allée Vauban 59562 LA MADELEINE CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

**LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER PAR :** Madame Valérie DOLFI, Responsable administrative Service Consultations Publiques PUBLILEGAL

Que dans le cadre du projet de construction d'un ensemble immobilier en R+3 Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking, elle a fait afficher un avis de participation du public par voie électronique à différents endroits sur la commune de LE PLESSIS TREVISE ainsi qu'en Mairie.

Afin de préserver ses droits et à toutes fins utiles, la requérante a le plus grand intérêt à me faire dresser, ce jour, constat de l'affichage de cet avis installé aux différents endroits.

Qu'elle me requiert à cet effet.

## **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Stéphanie MORICE, Commissaire de Justice salarié au sein de la Société Civile Professionnelle DEVAUD - TRUTTMANN - NICOLAS, Commissaires De Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussignée,

Me suis transportée ce jour sur la commune de LE PLESSIS TREVISE (94420) à 10h40.

## **CONSTATATIONS**

Je constate la présence de l'avis de participation du public par voie électronique :



# **AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)**

**Construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique  
comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux  
avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.**

Par décision n°2024-06 en date du 24 mai 2024, Monsieur le Maire de Le Plessis-Trévise, Didier DOUTSET, a initié la procédure de participation du public par voie électronique pour le projet de construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire PC n° 0940592301506 déposée le 30 mai 2023 par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUYGUES IMMOBILIER, respectivement domiciliés au 2 rue Olympe de Gouges à Arnières-sur-Seine et 1 rue du Parc à Charbon à Saint-Denis, concernant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking. Ce projet concerne les parcelles cadastrées PC 92, 221, 243, 269, 270, 293, 294, 294, 406, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 475, 476, 510.

Après examen au cas par cas, le projet a été soumis à évaluation environnementale par une décision du préfet de la Région Île-de-France en date du 23 septembre 2023. Une étude d'impact portant sur le projet a donc été réalisée et a été jointe à la demande de permis de construire.

La participation du public par voie électronique (PPVE) doit permettre au public de formuler ses observations et propositions sur le projet avant qu'une décision soit prise par le Maire de Le Plessis-Trévise sur la demande de permis de construire PC n° 0940592301506.

**Cette participation du public par voie électronique (PPVE) se tiendra durant 31 jours calendaires  
Du lundi 17 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024 inclus.**

Au moins 15 jours avant la date d'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis sera inséré en caractères apparents dans deux journaux publiés et diffusés dans le département.

Au moins 15 jours avant le début de la participation par voie électronique, il sera également procédé à l'affichage de cet avis sur les bureaux administratifs de la commune de Le Plessis-Trévise ainsi que sur le site du projet et à sa publication sur le site internet de Le Plessis-Trévise.

Le dossier sera à disposition du public comprenant l'arrêté permettant l'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis, le dossier de permis de construire (en de copie de l'étude d'impact du projet), les avis disponibles des services consultés dont ceux de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) et la réponse qui a été apportée à cet avis par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUYGUES IMMOBILIER.

Les pièces du dossier seront consultables sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.ile-de-france.les-maires.fr>

Un registre dématérialisé sera disponible sur le même site afin de recueillir les observations et propositions du public pendant la durée de la participation par voie électronique.

Le dossier sera tenu à disposition du public pendant toute la durée de la participation par voie électronique à la Direction de l'urbanisme de Le Plessis-Trévise aux jours et heures d'ouverture suivants :

Lundi au vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h

Le public pourra aussi renseigner ses observations et propositions sur un petit formulaire qui sera mis à disposition à la Direction de l'urbanisme sis 35 avenue Arlès au Plessis-Trévise (94420).

La synthèse des observations et propositions du public sera publiée pendant une durée minimale de trois mois sur le site internet de la ville de Le Plessis-Trévise, au plus tard à la date de la décision du Maire sur la demande de permis de construire qui ne pourra elle-même intervenir avant l'expiration d'un délai de 4 jours après la fin de la participation du public par voie électronique. Le présent avis sera l'objet d'un affichage en mairie de Le Plessis-Trévise jusqu'à la fin de la participation du public par voie électronique.

La Direction de l'urbanisme de Le Plessis-Trévise est à la disposition du public pour tout renseignement et à l'accomplissement de cette procédure ([service.urbanisme@leplessistrévise.fr](mailto:service.urbanisme@leplessistrévise.fr) - 01 83 90 45 32 ou 33).

Document communiqué en vertu de l'article 10 de la loi n° 2016-1313 du 10 septembre 2016 relative à la transparence, à la lutte contre la corruption et à la modernisation de la vie publique.

dans les différents lieux indiquant le nom de la commune, l'adresse et l'emplacement de l'affichage.

#### Mairie lieu d'enquête



**94420 - LE PLESSIS-TRÉVISE - MAIRIE - 36 AVENUE ARDOUIN**

Horaires : Du Lundi au Vendredi - 08:30 / 12:00 - 13:30 / 17:30  
Samedi - 08:30 / 12:00

Contact : MADAME CABANNES 01 83 90 45 45 01 83 90 45 32

#### Point sur site



**94420 - LE PLESSIS-TREVISE - POINT 1 - 71 AVENUE MAURICE BERTEAUX**



**94420 - LE PLESSIS-TREVISE - POINT 2 - 26 AVENUE DU TRAMWAY**

Point 1-



Point 2 –



Affichage en mairie de LE PLESSIS TREVISE :



Ces constatations effectuées, je me suis retirée.  
J'ai pris des photos que j'ai intégrés à la présente expédition.

**Telles sont mes constatations**

Que de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Signature du Commissaire de Justice  
Stéphanie MORICE



Le 17 juin 2024

Jean-Jacques  
**DEVAUD**  
Bertrand  
**TRUTTMANN**



Jean-Baptiste  
**NICOLAS**  
Stéphanie  
**MORICE**

46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE

[constat@act94.com](mailto:constat@act94.com)

01.49.87.08.04

Site web: <http://www.dtn-huissiers.fr>



## **PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE DIX-SEPT JUIN**

### **A LA REQUETE DE :**

NEXITY sis 25 allée Vauban 59562 LA MADELEINE CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

**LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER PAR :** Madame Valérie DOLFI, Responsable administrative Service Consultations Publiques PUBLILEGAL

Que dans le cadre du projet de construction d'un ensemble immobilier en R+3 Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking, elle a fait afficher un avis de participation du public par voie électronique à différents endroits sur la commune de LE PLESSIS TREVISE ainsi qu'en Mairie.

Un précédent constat a été dressé par acte de mon Ministère en date du 31 mai 2024.

Afin de préserver ses droits et à toutes fins utiles, la requérante a le plus grand intérêt à me faire dresser, ce jour, constat de la continuité de l'affichage de cet avis installé aux différents endroits.

Qu'elle me requiert à cet effet.

## **DEFERANT A CETTE REQUISITION :**

Je, Stéphanie MORICE, Commissaire de Justice salarié au sein de la Société Civile Professionnelle DEVAUD - TRUTTMANN - NICOLAS, Commissaires De Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussignée,

Me suis transportée ce jour sur la commune de LE PLESSIS TREVISE (94420) à 10h30.

## **CONSTATATIONS**

Je constate la présence de l'avis de participation du public par voie électronique :



# **AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)**

**Construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique  
comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux  
avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.**

Par décision n°2024-06 en date du 24 mai 2024, Monsieur le Maire de Le Plessis-Trevisé, Didier COUSSET, a initié la procédure de participation du public par voie électronique pour le projet de construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire PC n° 0940090301008 déposée le 30 mai 2023 par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUTY&S IMMOBILIER, respectivement domiciliées au 2 rue Olympie de Gouges à Nanterre-sur-Seine et 1 rue du Parc à Charbon à Saint-Denis, concernant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking. Ce projet concerne les parcelles cadastrées AC 92, 201, 243, 265, 275, 203, 204, 304, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 478, 479, 510.

Après examen au cas par cas, le projet a été soumis à l'évaluation environnementale par une décision du préfet de la Région Île-de-France en date du 20 septembre 2023. Une étude d'impact portant sur le projet a donc été réalisée et a été jointe à la demande de permis de construire.

La participation du public par voie électronique (PPVE) doit permettre au public de formuler ses observations et propositions sur le projet avant qu'une décision soit prise par le Maire de Le Plessis-Trevisé sur la demande de permis de construire PC n° 0940090301008.

**Cette participation du public par voie électronique (PPVE) se tiendra durant 31 jours calendaires  
Du lundi 17 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024 inclus.**

Au moins 15 jours avant la date d'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis sera mis en caractères apparents dans deux journaux publiés et diffusés dans le département.

Au moins 15 jours avant le début de la participation par voie électronique, il sera également procédé à l'affichage de cet avis sur les panneaux administratifs de la commune de Le Plessis-Trevisé ainsi que sur le site du projet et sa publication sur le site internet de Le Plessis-Trevisé.

Le dossier mis à disposition du public comprendra l'arrêté prescrivant l'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis, le dossier de permis de construire (en ce qu'il concerne l'étude d'impact du projet), les avis des services consultés dont l'avis de la Mission Régionale de l'Urbanisme Environnementale (MRE) et la réponse qui a été apportée à cet avis par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUTY&S IMMOBILIER.

Les procès du dossier seront consultables sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/le-plessis-trevisé-dory-framery>

Un registre dématérialisé sera disponible sur le même site afin de recueillir les observations et propositions du public pendant la durée de la participation par voie électronique.

Le dossier sera tenu à disposition du public pendant toute la durée de la participation par voie électronique à la Direction de l'urbanisme de Le Plessis-Trevisé aux jours et heures d'ouverture suivants :

Lundi au vendredi : de 09h à 12h et de 14h à 17h

Le public pourra émettre ses observations et propositions sur un support électronique qui sera mis à disposition à la Direction de l'urbanisme de Le Plessis-Trevisé au Plessis-Trevisé (94420).

La synthèse des observations et propositions du public sera publiée pendant une durée minimale de trois mois sur le site internet de la ville de Le Plessis-Trevisé, au plus tard à la date de la décision du Maire sur la demande de permis de construire qui ne pourra elle-même intervenir avant l'expiration d'un délai de 4 jours après la fin de la participation du public par voie électronique. Le présent avis fera l'objet d'un affichage au moins de Le Plessis-Trevisé jusqu'à la fin de la participation du public par voie électronique.

La Direction de l'urbanisme de Le Plessis-Trevisé est à la disposition du public pour tout renseignement lié à l'accomplissement de cette procédure ([service.urbanisme@plessis-trevisé.fr](mailto:service.urbanisme@plessis-trevisé.fr) - 01 83 90 42 32 ou 33).

dans les différents lieux indiquant le nom de la commune, l'adresse et l'emplacement de l'affichage.

#### Mairie lieu d'enquête



**94420 - LE PLESSIS-TRÉVISE - MAIRIE - 36 AVENUE ARDOUIN**

Horaires : Du Lundi au Vendredi - 08:30 / 12:00 - 13:30 / 17:30  
Samedi - 08:30 / 12:00

Contact : MADAME CABANNES 01 83 90 45 45 01 83 90 45 32

#### Point sur site



**94420 - LE PLESSIS-TREVISE - POINT 1 - 71 AVENUE MAURICE BERTEAUX**



**94420 - LE PLESSIS-TREVISE - POINT 2 - 26 AVENUE DU TRAMWAY**

Point 1-



Point 2 –



Affichage en mairie de LE PLESSIS TREVISE :



Ces constatations effectuées, je me suis retirée.  
J'ai pris des photos que j'ai intégrés à la présente expédition.

**Telles sont mes constatations**

Que de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Signature du Commissaire de Justice  
Stéphanie MORICE

Le 18 juillet 2024

Jean-Jacques  
**DEVAUD**  
Bertrand  
**TRUTTMANN**



Jean-Baptiste  
**NICOLAS**  
Stéphanie  
**MORICE**

46, Avenue de Fontainebleau 94270 LE KREMLIN BICETRE

[constat@act94.com](mailto:constat@act94.com) 01.49.87.08.04

Site web: <http://www.dtn-huissiers.fr>



## PROCES-VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE DIX-HUIT JUILLET

### A LA REQUETE DE :

NEXITY sis 25 allée Vauban 59562 LA MADELEINE CEDEX, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux en exercice domiciliés en cette qualité audit siège.

LAQUELLE M'A FAIT EXPOSER PAR : Madame Valérie DOLFI, Responsable administrative Service Consultations Publiques PUBLILEGAL

Que dans le cadre du projet de construction d'un ensemble immobilier en R+3 Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking, elle a fait afficher un avis de participation du public par voie électronique à différents endroits sur la commune de LE PLESSIS TREVISE ainsi qu'en Mairie.

Deux précédents constats ont été dressés par acte de mon Ministère en date du 31 mai et 17 juin 2024.

Afin de préserver ses droits et à toutes fins utiles, la requérante a le plus grand intérêt à me faire dresser, ce jour, constat de la continuité de l'affichage de cet avis installé aux différents endroits.

Qu'elle me requiert à cet effet.

## DEFERANT A CETTE REQUISITION :

Je, Stéphanie MORICE, Commissaire de Justice salarié au sein de la Société Civile Professionnelle DEVAUD - TRUTTMANN - NICOLAS, Commissaires De Justice Associés près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL, demeurant au KREMLIN BICETRE (94270) 46, avenue de Fontainebleau, soussignée,

Me suis transportée ce jour sur la commune de LE PLESSIS TREVISE (94420) à 09h25.

## CONSTATATIONS

Je constate la présence de l'avis de participation du public par voie électronique :



# AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)

Construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique  
comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux  
avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.

Per (docteur) n°2024490 en date du 24 mai 2024. Monsieur le Maire de Le Plessis-Trévise, Didier DOURSET a initié la procédure de participation du public par voie électronique pour le projet de construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire PC n° 204052301008 déposée le 30 mai 2023 par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUTYQUES IMMOBILIER, respectivement domiciliées au 2 rue Olympie de Gouges à Aulnay-sous-Bois et 1 rue du Parc à Chablon à Saint Denis, concernant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking. Ce projet concerne les parcelles cadastrées AC 92, 231, 243, 268, 270, 283, 284, 284, 405, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 470, 470, 510.

Après examen au cas par cas, le projet a été soumis à évaluation environnementale par une décision du préfet de la Région Île-de-France en date du 20 septembre 2023. Une étude d'impact portant sur le projet a donc été réalisée et a été jointe à la demande de permis de construire.

La participation du public par voie électronique (PPVE) doit permettre au public de formuler ses observations et propositions sur le projet avant qu'une décision soit prise par le Maire de Le Plessis-Trévise sur la demande de permis de construire PC n° 204052301008.

**Cette participation du public par voie électronique (PPVE) se déroule durant 31 jours calendaires  
Du lundi 17 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024 inclus.**

Au moins 15 jours avant la date d'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis sera rédigé en caractères apparents dans deux panneaux publics et affiché dans le département.

Au moins 15 jours avant le début de la participation par voie électronique, il sera également procédé à l'affichage de cet avis sur les locaux administratifs de la commune de Le Plessis-Trévise ainsi que sur le site du projet et à sa publication sur le site internet de Le Plessis-Trévise.

Le dossier mis à disposition du public comprendra l'avis préliminaire l'ouverture de la participation du public par voie électronique, le présent avis, le dossier de permis de construire (en de comprise l'étude d'impact du projet), les avis émis par les services consultés (notamment la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE)) et la réponse qui a été apportée à cet avis par les sociétés NEXITY GRAND PARIS et BOUTYQUES IMMOBILIER.

Les pièces du dossier seront consultables sur le site internet de la : <https://www.registre-numerique.ile-de-france.fr/le-plessis-trevise-dccp-stanway>

Le registre numérique sera disponible sur le même site afin de recueillir les observations et propositions du public pendant la durée de la participation par voie électronique.

Le dossier sera tenu à disposition du public pendant toute la durée de la participation par voie électronique à la Direction de l'urbanisme de Le Plessis-Trévise aux jours et heures d'ouverture suivants :

Lundi au vendredi : de 9h à 12h et de 14h à 17h

Le public pourra alors consigné ses observations et propositions sur un poste informatique qui sera mis à disposition à la Direction de l'urbanisme 66 31 avenue Ariston de Plessis-Trévise (94420).

La synthèse des observations et propositions du public sera publiée pendant une durée initiale de trois mois sur le site internet de la ville de Le Plessis-Trévise, au plus tard à la date de la décision du Maire sur la demande de permis de construire qui ne pourra elle-même intervenir avant l'expiration d'un délai de 4 jours après la fin de la participation du public par voie électronique. Le présent avis sera l'objet d'un affichage en mairie de Le Plessis-Trévise jusqu'à la fin de la participation du public par voie électronique.

La Direction de l'urbanisme de Le Plessis-Trévise est à la disposition du public pour tout renseignement (e-mail : [service.urbanisme@le-plessis-trevise.fr](mailto:service.urbanisme@le-plessis-trevise.fr) - 01 83 50 42 52 ou 33).

dans les différents lieux indiquant le nom de la commune, l'adresse et l'emplacement de l'affichage.

#### Mairie lieu d'enquête

 **94420 - LE PLESSIS-TRÉVISE - MAIRIE - 36 AVENUE ARDOUIN**

Horaires : Du Lundi au Vendredi - 08:30 / 12:00 - 13:30 / 17:30  
Samedi - 08:30 / 12:00

Contact : MADAME CABANNES 01 83 90 45 45 01 83 90 45 32

#### Point sur site

 **94420 - LE PLESSIS-TREVISE - POINT 1 - 71 AVENUE MAURICE BERTEAUX**

 **94420 - LE PLESSIS-TREVISE - POINT 2 - 26 AVENUE DU TRAMWAY**

Point 1-



Point 2 –



L'avis n'est plus affiché en Mairie.

Ces constatations effectuées, je me suis retirée.  
J'ai pris des photos que j'ai intégrés à la présente expédition.

**Telles sont mes constatations**

Que de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent procès-verbal de constat pour servir et valoir ce que de droit.

Signature du Commissaire de Justice  
Stéphanie MORICE

A circular official seal of the Commissaire de Justice is visible, partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink. The seal features a central emblem and text in French, including "COMMISSAIRE DE JUSTICE" and "LE QUÉBEC".



**Le Plessis - Trévisé**  
Val de Marne

**RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**  
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

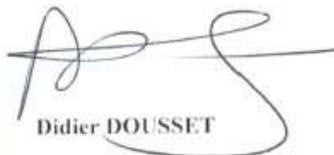
### CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussigné Didier DOUSSET, Maire du Plessis-Trévisé certifie avoir affiché en l'Hôtel de Ville et sur les 7 panneaux administratifs de la Ville l'avis relatif à la participation du public par voie électronique pour la construction d'ensemble immobilier de 236 logements à compter du 31 mai 2024 jusqu'au 17 juillet 2024 inclus.

Fait et délivré pour valoir ce que de droit.

Le Plessis Trévisé, le 26/08/2024



  
**Didier DOUSSET**

## Le site internet de la Ville de Le Plessis-Trévisé

L'avis de participation du public par voie électronique (PPVE) a été affiché sur le site de la Ville à partir du 30 mai 2024 tout comme l'avis affiché en Mairie, pendant toute la période de la procédure de participation soit jusqu'au 17 juillet 2024 inclus :

**Enquêtes publiques**

ACTUALITÉS MA VILLE ENFANCE & JEUNESSE SOLIDARITÉ & SANTÉ PRATIQUE TEMPS LIBRE CADRE DE VIE MES DÉMARCHES

Accueil » Cadre de vie » Urbanisme » Enquêtes publiques

**AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE) ENSEMBLE IMMOBILIER BONY-TRAMWAY**

Du lundi 17 juin 2024 au mercredi 17 juillet 2024 inclus

projet de construction d'un ensemble immobilier en R+3+Attique comprenant 236 logements dont 71 logements sociaux avec commerces en rez-de-chaussée sur un niveau de parking.

Dossier  
Avis PPVE  
Décision du Maire

**PRÉCÉDENTES ENQUÊTES**

**CONCLUSION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE À L'ÉLABORATION DU RÈGLEMENT LOCAL DE PUBLICITÉ INTERCOMMUNAL.**

Une enquête publique relative à l'élaboration du règlement local de publicité intercommunal s'est déroulée du

**NOUS CONTACTER**

**Service urbanisme**

Hôtel de ville  
36 avenue Ardouin  
94 420 Le Plessis-Trévisé

01 83 90 45 45

**OUVERTURE AU PUBLIC**

Uniquement sur rendez-vous

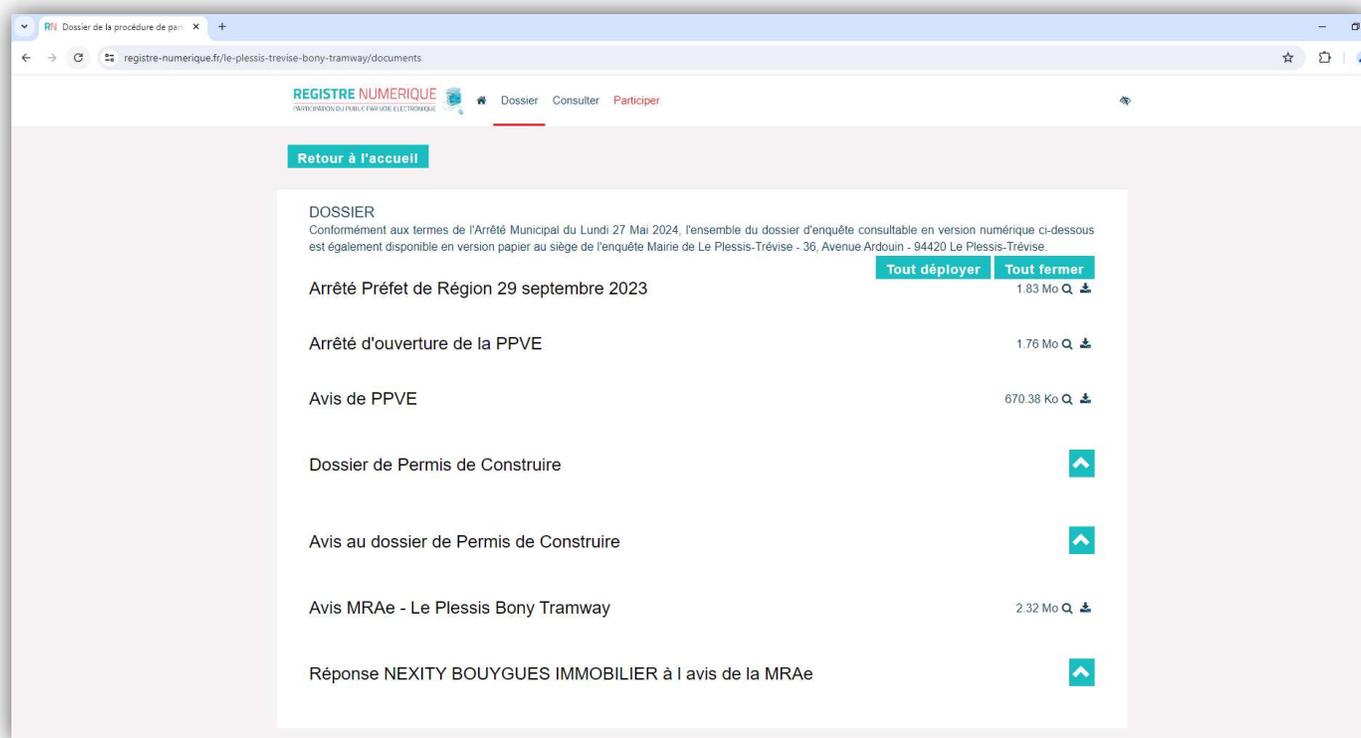
Nous écrire

Le lien « Dossier » renvoyait directement au registre numérique : <https://www.registre-numerique.fr/le-plessis-trevisé-bony-tramway> permettant au public de consulter les différents documents listés ci-dessous et de déposer ses observations.

## Les documents mis à disposition

Le dossier de participation électronique mis à disposition du public comprenait les pièces prévues par les articles L.123-12, R.123-8 et R.123-46-1 du code de l'environnement :

- Dossier de Permis de Construire (dont l'étude d'impact et son résumé non-technique) déposé le 30 mai 2023
- Arrêté du préfet du 29/09/2023 soumettant le projet à étude d'impact
- Arrêté d'ouverture de la PPVE du 24 mai 2024
- Avis de PPVE du 4 août 2023
- Avis des services et organismes consultés sur le projet objet de la demande de permis de construire
- Avis de la MRAe du 15 mai 2024 sur la qualité de l'étude d'impact et l'incidence du projet sur l'environnement
- Mémoire en réponse avec Annexes



The screenshot shows a web browser window displaying the 'Registre Numérique' website. The page title is 'Dossier de la procédure de parti'. The URL is 'registre-numerique.fr/le-plessis-trevisse-bony-tramway/documents'. The page features a navigation bar with 'Dossier', 'Consulter', and 'Participer' buttons. A 'Retour à l'accueil' button is visible. The main content area is titled 'DOSSIER' and contains a notice: 'Conformément aux termes de l'Arrêté Municipal du Lundi 27 Mai 2024, l'ensemble du dossier d'enquête consultable en version numérique ci-dessous est également disponible en version papier au siège de l'enquête Mairie de Le Plessis-Trévisse - 36, Avenue Ardouin - 94420 Le Plessis-Trévisse'. Below this, a list of documents is displayed with their respective sizes and download icons. The 'Dossier de Permis de Construire' and 'Réponse NEXITY BOUYGUES IMMOBILIER à l avis de la MRAe' items have upward-pointing arrows next to them, indicating they are currently expanded or highlighted.

Document	Taille	Actions
Arrêté Préfet de Région 29 septembre 2023	1.83 Mo	Tout déployer, Tout fermer, Q, ⬇️
Arrêté d'ouverture de la PPVE	1.76 Mo	Q, ⬇️
Avis de PPVE	670.38 Ko	Q, ⬇️
Dossier de Permis de Construire		⬆️
Avis au dossier de Permis de Construire		⬆️
Avis MRAe - Le Plessis Bony Tramway	2.32 Mo	Q, ⬇️
Réponse NEXITY BOUYGUES IMMOBILIER à l avis de la MRAe		⬆️

### 3. Bilan de la participation du public par voie électronique

La participation du public sur ce projet a donné lieu à 94 envois d'avis par voie électronique. (cf avis en annexe).

#### Synthèse des observations et réponses de la Ville

Les observations rendues lors de cette participation du public sont majoritairement favorables au projet. La création de cellules commerciales avec le mail piéton et du parking public notamment est grandement appréciée puisqu'elle permettra de dynamiser le quartier, d'en faciliter l'accès et d'en réguler le flux. L'architecture du projet est également un point positif.

Des questionnements se posent néanmoins sur certains sujets sur lesquels la Ville souhaite apporter des clarifications :

- **La taille du projet et son traitement paysager :**

Le projet s'implante dans un tissu urbain mixte composé d'une zone d'activités en quasi-totalité artificialisée qui est vouée à muter, et de maisons individuelles accompagnées de jardins privatifs qui constituent les seuls éléments constitutifs de la trame verte du site. Les terrains actuels n'abritent pas d'arbres remarquables (un relevé a été réalisé sur site). Le projet compte plus d'arbres plantés (56) (de hautes tiges) que d'arbres abattus (52).

Le projet comporte des bâtiments de hauteurs raisonnables (pas plus de 4 étages) et s'implante sur un foncier qui comptera près de 3750 m<sup>2</sup> d'espaces verts. Il s'organise autour d'un cœur d'îlot et d'espaces propices à la détente et à l'échange. Des équipements seront disposés dans les espaces collectifs généreusement végétalisés du projet. Ainsi, des assises seront installées en cœur d'îlot le long des circulations piétonnes. Ces circulations piétonnes agréables créeront un lien entre les avenues Maurice Berteaux et Tramway. Ce lien entre les deux avenues sera d'autant plus renforcé par la création d'un mail piéton entre elles. Le cœur d'îlot sera visible depuis l'espace public grâce à la faille située au milieu du linéaire de bâtiment sur l'avenue Maurice Berteaux et aux 4 percées visuelles créées par les porches extérieurs et qui permettent aux futurs résidents d'accéder à leur résidence.

- **Les espaces publics à proximité avec l'arrivée du projet :**

Conformément au PLU le projet s'implante en retrait permettant de créer des bandes d'espaces verts tout autour de lui. Une partie du foncier sera par ailleurs rétrocédé à la Ville permettant à terme la création d'une piste cyclable. Le mail créé entre les deux avenues favorisera les flux piétons. La création d'un parking public permettra de répondre aux problématiques de stationnement dans le quartier. Par ailleurs les entrées des parking public (79 places de stationnement) et privé (1 place stationnement/logement) seront séparées et se situeront sur chacune des deux avenues permettant ainsi de répartir le flux de véhicules et éviter les engorgements.

Le réaménagement de la place Bony sera également étudié en lien avec le Département du Val de Marne, gestionnaire de cet axe afin de mieux sécuriser ce secteur.

Face au mail il est envisagé d'aménager un espace de stationnement des cars scolaires dans l'emprise des 4 mètres, avenue du Tramway afin de desservir le groupe scolaire.

- **Les infrastructures communales en lien avec l'apparition de nouveaux logements**

La ville a anticipé l'évolution de ce quartier en renforçant la capacité du groupe scolaire du Val Roger : ainsi 6 classes de niveau élémentaire ont été créées et livrées en fin 2023.

Dans un premier temps, seules 3 classes sont utilisées ce qui laisse à ce jour une capacité résiduelle.

La salle de restauration a été totalement réaménagée afin d'accueillir les effectifs en lien avec la capacité de l'école

Le groupe scolaire situé avenue Marbeau dispose également de capacités supplémentaires susceptibles d'accueillir de nouvelles classes au sein des bâtiments existants (Salles inoccupées).

## **Les motifs de la décision de la Commune de Le Plessis-Tréville de délivrer le PC**

### **Intérêt urbain du projet**

L'évolution du quartier Bony-Tramway a été engagée en réalité depuis 2011, date à laquelle des périmètres d'intervention foncière ont été définies avec le Syndicat d'Action Foncière du Val de Marne. La création de ces secteurs traduisait la volonté de la municipalité de faire évoluer le quartier Bony Tramway, déjà identifié dans le règlement d'urbanisme révisé en 1991 puis modifié en 2011.

La ville n'a pas souhaité réaliser une ZAC ou utiliser la procédure d'expropriation mais s'est orientée vers le portage foncier des parcelles grâce au SAF 94. Cette méthode plus longue dans le temps permet néanmoins de réaliser des acquisitions en meilleure adéquation entre les propriétaires privés et les orientations d'aménagement de la municipalité.

Dans les ilots où la maîtrise foncière est suffisamment avancée et à l'intérieur desquels les projets sont bien définis, un opérateur est alors désigné dans le cadre d'une convention tripartite.

Ce projet s'inscrit donc dans une projection mûrement réfléchie et visant à assurer le renouvellement de ce quartier.

Sur l'aspect historique récent, il convient de rappeler que ce secteur de la Ville après avoir connu une période relativement dynamique sur le plan commercial (présence d'une quincaillerie, d'un boucher/charcutier, d'un cabinet d'assurance...) est devenu une place désertée par les commerces. Les bâtiments d'activité sont restés vides depuis plusieurs années.

La Ville a donc inscrit au sein du Plan d'occupation des Sols en 2011 puis a réitéré dans son Plan Local d'Urbanisme de 2017 la création d'un espace vert/mail au niveau de la place M. Bony ainsi que le renforcement des commerces.

Cf: bilan établi en 2011 dans le rapport de présentation lors de la révision du POS

- **La place Michel Bony**

La place Michel Bony est la seconde place le long des avenues André Rouy et Maurice Berteaux, en pénétrant dans la ville du Plessis-Trévisé depuis Villiers-sur-Marne.

Elle est également le lieu où démarrent les avenues de Chennevières et Marbeau qui débouche sur le chemin départemental 33 de Villiers-sur-Marne qui trouve son prolongement dans l'avenue Maurice Berteaux.

La convergence de ces avenues s'effectue à partir d'un espace en demi-lune fermé au Nord et ouvert au Sud. Un demi-îlot central permet la giration des véhicules. Deux immeubles de part et d'autre de l'avenue de Chennevières confèrent à cette place une « amorce de monumentalité ».

De par sa situation, la place Michel Bony constitue une limite significative entre les quartiers pavillonnaires du Plessis-Trévisé et de Chennevières et les abords de la ville plus dense. Cette place dispose des potentialités pour s'affirmer en véritable entrée de ville.

En effet, elle est traversée par les transports collectifs par car qui relie le centre ville à la gare RER de Villiers-sur-Marne située à moins de 2 km.

Sa façade Sud est constituée par un important îlot composé de parcelles traversantes reliant l'avenue du Tramway et occupé par un tissu industriel et artisanal de type faubourg en entrée de ville. Ces entreprises sont aujourd'hui déclinantes, elles ne connaissent pas de renouvellement significatif du fait de l'éloignement du quartier des grands axes de circulations routières nécessaires au développement économique. Son bâti ancien est souvent dégradé. La partie Nord de la place Bony connaît donc peu d'évolutions. L'activité artisanale, pourtant favorisée par la zone UCb, ne connaît pas d'essor.

Le bâti ancien de type artisanal constitue certainement un surcoût trop important pour permettre un renouvellement de type pavillonnaire qui aurait pu être une alternative pour l'évolution du quartier.

La constitution du tissu urbain et les règles en application ne correspondent plus actuellement aux besoins pour favoriser les possibilités de mutation.

La tendance engagée pour le quartier est donc son vieillissement, la dégradation de son bâti, voire sa transformation en friche artisanale.

Toutefois, ce secteur réunit les facteurs d'une possible évolution ou mutation à venir et il dispose par ailleurs d'atouts et d'enjeux certains :

- Une situation en entrée de ville significative.
- Une amorce de centralité, qui, si elle est développée, apportera aux habitants du quartier du Val Roger un rapprochement du centre ville.
- Le passage des transports en commun principaux avec une liaison directe vers la gare RER de Villiers-sur-Marne.
- Des paysages et la présence d'espaces naturels à proximité pouvant être reliés entre eux par des liaisons végétalisées (corridors biologiques). Un réseau végétal est existant sur les anciens canaux du domaine de la Lande.

- **Avenue du Tramway**

À l'origine, cette avenue correspond à une percée dans le domaine de la Lande destinée à permettre le passage du prolongement du tramway en provenance de la mairie de Champigny qui devait relier l'avenue Ardouin. Cette percée semble être concomitante à la modification du tracé du canal qui reliait le château au grand canal en passant par la place Bony. Le canal a ensuite été comblé, il ne reste aujourd'hui que l'empreinte parcellaire qui est restée libre de construction et apparaît comme une coulée verte paysagère dans le lotissement du Val Roger ; l'avenue du Tramway ayant ensuite été lotie comme le reste du domaine pour constituer le quartier du Val Roger.

Ce secteur est désormais en situation intermédiaire entre les quartiers à dominante pavillonnaire et le tissu artisanal en déclin de l'avenue Berteaux.

L'avenue du Tramway est constituée sur sa façade Sud par des petites activités de type artisanal qui sont de plus en plus désinvesties, qui alternent avec quelques pavillons.

Sa façade Nord est occupée également par un tissu mixte avec des pavillons et quelques activités artisanales.

## **Intérêt résidentiel, économique et social**

Les logements proposés auront une typologie variée permettant de répondre à différents profils :

Personnes seules, ou familles, locataires ou propriétaires... La typologie des logements allant du T1 au T5.

Ce projet permettra à terme de renforcer l'offre commerciale sur ce secteur qui en est totalement dépourvu.

Les bâtiments situés le long du mail incluent de ce fait des locaux commerciaux destinés à renforcer la desserte de ce quartier. Le projet proposé par NEXITY/BOUYGUES IMMOBILIER bénéficiera de 292m<sup>2</sup> de commerces. En pied d'immeuble répartis de la manière suivante : dont 236m<sup>2</sup> donnant sur le mail piéton et 56m<sup>2</sup> sur l'avenue Maurice Berteaux

De manière similaire le projet réalisé par la société SEPIMO « Villa EIFFEL » a également inclus des locaux commerciaux le long de l'espace public reliant l'avenue Maurice Berteaux à l'avenue du Tramway.

Ce projet constitue également une opportunité pour la Ville de créer un parking public destiné à l'ensemble de ce quartier et notamment pour :

- la desserte commerciale précitée
- les locaux paramédicaux prévus à la pointe de l'opération proposée par le groupe SEQENS à l'angle des avenues du Tramway et Georges Foureau
- le futur parc public souhaité avenue Marbeau
- le groupe scolaire du Val Roger

Ce parc de stationnement bénéficiera d'un accès direct vers le mail.

## **Intérêt environnemental**

La strate arborée de l'ensemble du jardin qui émerge du projet crée un signal fort et cette strate de bonne hauteur constitue des filtres végétaux à l'égard des parcelles mitoyennes et assure la bonne intégration du projet dans son contexte. Le mélange de diverses espèces crée une scénographie *dynamique* et renouvelée au fil des saisons. Une palette végétale est proposée dans l'étude paysagère annexée au Permis de Construire. La palette végétale bien adaptée au sol et au climat francilien, comprenant des espèces variées et mélangées répond positivement aux besoins de la petite faune d'Île-de-France en proposant un environnement propice à leur survie et leur développement. Les masses végétales constituent des îlots de biodiversité favorables au développement d'une vie écologique riche qui contribue à l'amélioration de l'environnement.

Les toitures terrasses du projet sont végétalisées et l'ensemble des végétaux implantés forme une étendue verte riche en biodiversité. En plus de l'intérêt esthétique, la végétalisation des toitures joue un rôle majeur dans la diminution des quantités d'eau de ruissellement.

De plus, il sera encouragé l'installation de la microfaune grâce à des équipements support de biodiversité. Des abris seront disposés au sein du projet : des nichoirs et des gîtes à chiroptères sont fixés sur des arbres, des tas de bois et de cailloux seront disposés sur les toitures terrasses végétalisées. Ces équipements offrent un logis salubre pour la microfaune francilienne dont certaines espèces tendent à disparaître de nos paysages comme les passereaux par exemple. Des panneaux pédagogiques à destination des habitants sont installés dans les espaces partagés pour décrire les végétaux et la vie animale susceptible de fréquenter et partager ce jardin urbain.

Le potentiel biodiversité du site sera évalué dans le cadre d'une démarche Biodiversity.

La dépollution des sols et de la nappe phréatique prévue dans le cadre de ce projet, sans lequel les pollutions constatées persisteraient, permet ainsi une nette amélioration environnementale appréciable pour l'ensemble du quartier.

De plus, la mise en place d'une gestion des eaux pluviales compatible avec la nature argileuse des sols permet de répondre en parallèle à la MRAE avec une infiltration à la parcelle pour les petites pluies et un bassin de rétention récoltant le surplus des pluies exceptionnelles.

***A la suite des remarques émises par le public, le pétitionnaire a par ailleurs émis les modifications suivantes afin de répondre aux différents points :***

**- Dédensification du projet :**

Le pétitionnaire diminuera le nombre de logements sur le projet de 5%. Initialement il en était prévu 236, il y en aura désormais 224. Cette diminution sera permise par la création d'un retrait de 6 m du bâtiment H par rapport à la limite de propriété voisine. Cette réduction de l'emprise du bâtiment permettra de rompre le linéaire de bâtiment sur l'avenue Maurice Berteaux et de créer une percée visuelle sur le vaste cœur d'îlot paysager.

**Projet avant modification**



**Projet après modification**



Par ailleurs l'emprise du bâtiment A sera également réduite au niveau du cœur d'îlot pour permettre son élargissement et aérer les cheminements piétons au sein de celui-ci.

- **Augmentation de la surface de pleine terre**

Le projet prévoira une augmentation de la surface de pleine terre de près de 200 m<sup>2</sup> soit 10% de plus que le projet initial. En effet en plus de la création de la nouvelle faille, le pétitionnaire prévoira une réduction de l'emprise de l'infrastructure et la réduction de la voie carrossable en cœur d'îlot pour permettre de créer un bois dense et humide aux abords de la future mare urbaine qui constituera un endroit unique dans le nouveau quartier.

- **Augmentation du nombre d'arbres plantés**

Le projet prévoira la plantation de 56 arbres supplémentaires, soit une augmentation de 100% par rapport à ce qui était initialement prévu.

- **Renforcement de l'identité paysagère du cœur d'îlot**

La réduction du nombre de logements, l'augmentation de la surface de pleine terre et le doublement du nombre d'arbre prévus par le pétitionnaire (en lien direct avec les remarques émises par le public pendant la PPVE) visent à renforcer l'identité du cœur d'îlot en tant que véritable écrin de verdure du nouveau quartier Bony Tramway. Ainsi 3 espaces émergeront au sein du cœur d'îlot :

- Le jardin nourricier : espace d'échange et de rencontres entre les futurs habitants autour d'espaces potagers et d'arbres fruitiers
- Les bosquets : espace de déambulation à la manière d'un parc qui crée un lien direct entre l'avenue Maurice Berteaux et l'avenue du Tramway
- Le bois humide : espace permettant de favoriser le développement de la flore et le cheminement de la faune, dense en arbre à la manière d'un sous-bois et en lien direct avec la future mare urbaine

Pour rappel ce cœur d'îlot sera d'autant plus visible depuis l'espace public grâce à la nouvelle faille créée qui s'additionne à la faille déjà présente sur l'avenue Maurice Berteaux et aux percées visuelles créées par les halls extérieurs en double hauteur présents sur les bâtiments de l'avenue Maurice Berteaux, de l'avenue du Tramway et du mail piéton.

↑ Percée visuelle créée par un hall extérieur en double hauteur

↑ Percée visuelle créée par une faille toute hauteur





	PC	Nouveau projet paysager
 <b>+10%</b> de pleine terre		
 <b>+100%</b> d'arbres		
 <b>-5%</b> de logements		
 <b>+1</b> Création d'une faille en plus pour aérer le projet		
Arbres	56	<b>112</b>
Surface pleine terre	1869 m <sup>2</sup>	<b>2063 m<sup>2</sup></b>
Nombre de logements	236	<b>224</b>

## **DECISION**

En conséquence notamment des éléments exposés ci-dessus et des avis recueillis dans le cadre de son instruction, le Permis de Construire peut être délivré dans les circonstances de fait et de droit.