

Synthèse consultation du public projet BALZAC

La société FEREAL a déposé, le 05 août 2019, une demande de permis de construire n° PC 95 018 19 00096 relative à la construction d'un ensemble immobilier de 21.875 m² de surface de plancher répartis sur trois bâtiments constitués comme suit :

- bâtiment n°1 ayant vocation à accueillir une résidence sénior de 130 logements,
- bâtiment n°2 accueillant 99 logements en accession et deux commerces,
- bâtiment n°3 constitué de 85 logements en accession et d'une crèche,
- 2 niveaux à usage de parkings, locaux techniques et caves.

Ledit projet immobilier a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale. Une décision de la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France n° DRIEE-SDDTE-2019-002 en date du 07 janvier 2019 a soumis le projet, objet de la demande de permis de construire, à étude d'impact.

La mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) d'Ile-de-France a rendu son avis le 9 octobre 2019 sur ladite étude d'impact.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, les demandes de permis de construire portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement donnant lieu à la réalisation d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas doivent faire l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique.

Il a donc été procédé à une mise à disposition, par voie électronique, du dossier de demande de permis de construire du 20 novembre 2019 au 20 décembre 2019 inclus.

Par un arrêté n°2019/141A en date du 28 octobre 2019, le Maire d'Argenteuil a fixé les modalités de la procédure de participation du public par voie électronique.

Préalablement à l'ouverture de cette procédure, un avis informant le public a été affiché à proximité du secteur du projet et à l'Hôtel de Ville d'Argenteuil dès le 06 novembre 2019. Ledit avis a également été publié dans deux publications écrites :

- Le Parisien Val-d'Oise – édition du mercredi 06 novembre 2019,
- Les Echos – édition du mercredi 06 novembre 2019.

Le dossier de demande de permis de construire, l'étude d'impact, l'avis de la MRAE Ile-de-France et les éléments de réponse des maîtres d'ouvrage, ont été mis à disposition du public, sous format papier, au service Droit des Sols de la Mairie d'Argenteuil, et sous format dématérialisé sur une plateforme internet dédiée pendant toute la période de mise à disposition (<https://www.registre-dematerialise.fr/1812>).

La population était invitée à faire parvenir ses observations et propositions directement via le biais de cette plateforme dématérialisée. 15 observations ont été recueillies :

- 2 observations positives,
- 4 observations neutres,
- 9 observations négatives.

Six thèmes se dégagent : le commerce, le projet en lui-même, les espaces verts, les équipements, la voirie/la circulation/les transports en commun, et enfin l'environnement.

Commerces

Une observation porte sur le manque de commerce de qualité.

Une observation porte sur la crainte d'implantation d'établissements de restauration rapide de mauvaise qualité.

Enfin, une observation pointe le fait que le dossier serait muet sur la nature des commerces envisagés, et sur leur accessibilité.

Réponse de la Ville :

Le projet définit précisément la destination des cellules dites commerciales, à savoir un centre médical, un centre d'imagerie médicale et une crèche. Il n'est aucunement prévu ni autorisé un local de restauration rapide sur ce projet.

Le projet

Trois remarques sont positives, dont une qui mentionne le fait qu'il s'agit d'un très bon projet pour le quartier qui en a tant besoin.

Une remarque neutre porte sur la nécessité de concevoir un bâtiment classique tel que prévu afin d'éviter d'avoir un bâtiment démodé d'ici 10 ans. Une autre remarque indique que le projet peut aider à améliorer le quartier.

Une remarque négative porte sur le fait que la localisation du projet se fait sur une parcelle enclavée au milieu d'un grand nombre de nuisances dues aux infrastructures de transports proches. Aucune indication ne serait donnée quant à l'articulation avec le projet de la Tangentielle Nord ou encore la pertinence de l'installation d'une crèche à proximité d'une telle infrastructure.

Réponse de la Ville :

Les documents soumis au public portaient uniquement sur la demande de permis de construire ainsi que sur l'étude d'impact.

Le projet immobilier respecte les règles du PLU en vigueur et n'utilise pas l'ensemble des capacités constructives du site. L'esthétique du projet, travaillée, n'est pas régie par le plan local d'urbanisme mais relève de l'architecte du projet.

Le projet se situe à proximité immédiate de la gare du Val d'Argent et le cheminement piéton par le pont en sera amélioré grâce à la création d'un parvis le long du pont routier.

En matière de desserte routière, le terrain d'assiette est desservi par trois voies (dont une en auto-pont).

Les logements réalisés se voient appliquer les normes en matière d'isolation acoustique et le maître d'ouvrage devra attester du respect de ces dispositions au moment de l'achèvement des travaux.

L'installation de la crèche a notamment fait l'objet d'un avis favorable assorti de prescriptions de l'Agence Régionale de Santé en date du 29/11/2019.

Les espaces verts

Six remarques portent sur le manque d'espaces vert en ville et regrettent notamment qu'il n'y ait pas eu de création d'un parc à cet emplacement.

Réponse de la Ville :

Le projet est situé en zone UB, selon le rapport de présentation du PLU approuvé le 25 septembre 2007, cette zone « correspond aux principales zones d'habitat collectif construites après la seconde

guerre mondiale. La particularité de ces constructions (hauteur, implantation...) et les projets de rénovation urbaine qui y sont envisagées justifient leur classement en une zone spécifique ».

Le projet présenté se tient en lieu et place des anciennes tours AXA, sur un site auparavant entièrement construit. Le nouveau projet développera 3700m² d'espaces verts au sol au-delà des exigences fixées par le PLU.

Par ailleurs sont à proximité immédiate du projet : le jardin pédagogique du Poirier Fourier ou le parc de la résidence Florence.

Equipements

Des avis positifs portent sur la future crèche et la résidence seniors.

Une observation porte sur la nécessité de construire un bassin olympique ou encore d'une salle de réunions pour les habitants du quartier.

Une autre observation pointe la saturation des équipements scolaires proches et la nécessité de construire un centre de loisirs.

Une personne aurait souhaité la construction d'équipements permettant le développement de la culture, de la connaissance et du savoir.

Une recommandation porte sur l'aménagement d'un passage sous-terrain rue Louis Lherault afin d'accéder directement à la gare.

Réponse de la Ville :

Le projet répond à des besoins identifiés pour le quartier du Val d'Argent Sud. Ce projet prévoit une résidence seniors, des équipements médicaux performants et une crèche.

Concernant les accès à la gare, la SNCF envisage un nouvel accès depuis la rue Louis Lherault dans le cadre de l'arrivée du tramway 11 Express entre Sartrouville et Noisy le sec.

Le lien à la gare du Val d'Argent est conforté par l'amélioration du cheminement piéton par le pont déjà existant.

Voirie, circulation, transports en commun

Un avis préconise d'anticiper la future extension de la Gare du Val d'Argent lors de la construction des futurs bâtiments et de réaliser une rue entre la Résidence Florence et les nouveaux bâtiments.

Un avis négatif pointe le fait que le nombre de stationnement est sous-estimé et aggravera la circulation dans le quartier.

Un autre avis négatif indique que la création de la voie nouvelle n'aura qu'un faible impact sur l'amélioration du réseau viaire du quartier.

Réponse de la Ville :

Une voie nouvelle en sens unique est bien prévue entre la résidence Florence et le projet.

Les stationnements et les flux de circulation sont pris en compte dans l'étude d'impact du projet, l'étude d'impact intègre les problématiques transports en commun et circulation.

Par ailleurs un parking public dit « Montesquieu » de 630 places se situe en face de l'opération, il comporte environ 400 places libres à ce jour.

Environnement

Un avis mentionne l'absence de panneaux photovoltaïques dans le projet.

Un avis négatif porte sur les problèmes de bruits liés à la proximité immédiate des infrastructures de chemin de fer. Les possibles impacts vibratoires possibles avec l'auto-pont sont également évoqués.

Réponse de la Ville :

En matière d'énergies l'ensemble du projet est raccordé au chauffage urbain, permettant une exemplarité et une empreinte énergétique très réduite du programme. Ce mode de chauffage ne justifie pas le recours complémentaire de panneaux voltaïques.

En matière de bruit, le projet est encadré par une étude d'impact dans le cadre de l'instruction du permis de construire. Une étude acoustique a été réalisée et a permis de prendre en compte le niveau sonore du trafic généré par les infrastructures limitrophes ou à proximité du projet. Les logements réalisés se voient appliquer les normes en matière d'isolation acoustique et le maître d'ouvrage devra attester du respect de ces dispositions au moment de l'achèvement des travaux.

Les isolements de façade définis doivent permettre le respect d'un niveau de bruit de fond maximum dans les locaux en façade soit 35dB comme définit par l'objectif réglementaire.