

REGISTRE NUMERIQUE

by PubliLégal

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUETE PUBLIQUE

Permis de construire n° PC 09206022 0041 pour la construction de 651 logements au 13 avenue Paul Langevin au Plessis-Robinson

Contributions du 02/10/2023 au 02/10/2023

Rapport généré le 03/10/2023 à 04h06

Nombre de contributions : 2

N° de rapport : 1470-M-20231003-2033-88615

@2 - Laymond Sophie

Anonymat : non

Organisme : Laymond-Bosson AARPI

Date de dépôt : Le 02/10/2023 à 11h04

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : contribution PAPSO VII

Contribution : Madame, Monsieur, Vous trouverez en annexe la contribution présentée pour la société PAPSO VII. Vous remerciant de l'attention que vous pourrez y porter. Bien à vous,

Pièce(s) jointes(s) :



Participation du Public
Projet de permis de construire PC 09060220041

Dépôt via : <https://www.registre-numerique.fr/mad-plessis-robinson/deposer-son-observation>

Objet : Contribution de PAPSO VII

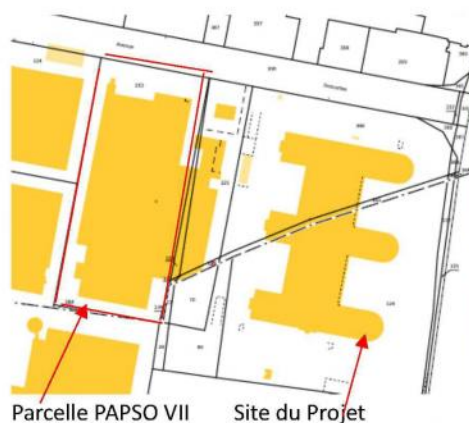
Paris, le 2 octobre 2023

Madame Monsieur,

J'interviens au nom et pour le compte de la société PAPSO VII, société en nom collectif au capital de 10.000 euros, identifiée au SIREN sous le n° 451 721 336 et inscrite au RCS de Nanterre, dont les sièges sont au Centre d'Affaire de la Boursidière, au Plessis-Robinson.

La société PAPSO VII souhaite, par la présente, apporter sa contribution à la procédure de participation du public relative au projet déposé par la SNC IP1R, pour la construction d'un ensemble immobilier de 651 logements sur un terrain sis 13, avenue Paul Langevin au Plessis-Robinson.

La société PAPSO VII est directement impactée par ce projet en sa qualité de propriétaire d'un ensemble de parcelles contiguës du projet, cadastrée section V n°101, 103, 134, 223, 225 et Section X n°23 et 70, et 263, pour une superficie totale de 13 105 m².



Laymond Bosson AARPI
5 rue de Saintonge 75003 Paris

Tél. +33 (0)1 85 08 88 95
Fax +33 (0)1 85 08 98 69
Palais D 0866

www.laymond-avocat.com
contact@laymond-avocat.com

Si les terrains sont actuellement occupés par des bâtiments d'activité, entrepôts et bureaux, le site inclus dans l'OAP Novéos a vocation à évoluer dans le cadre de la requalification de ce secteur, à fort potentiel de densification, vers une mixité fonctionnelle à dominante de logements.

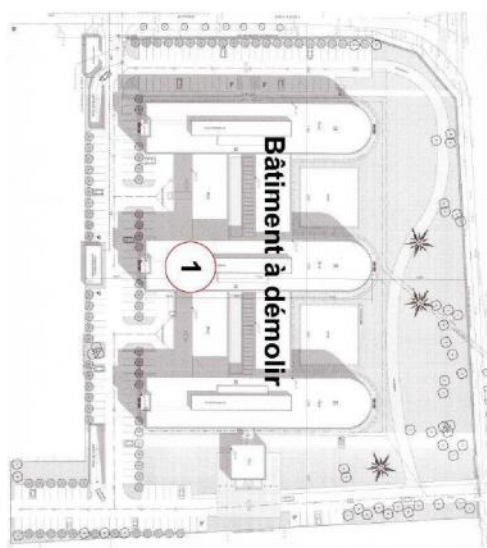
Dans ce cadre, et pour la stricte préservation de ses droits et intérêts, la société PAPSO VII se voit contrainte de formuler plusieurs observations concernant le projet et, plus particulièrement, les conditions d'implantation des constructions et de réalisation des aménagements extérieurs et plantations de la frange Est du programme, bordant ses propriétés.

*
* * *

I.- **En l'état existant**, la construction est édifiée en cœur de parcelle, en retrait des limites des voies et emprises publiques et des limites séparatives de propriété. Les zones de retrait sont dédiées aux voies de circulations, places de stationnement extérieures, locaux techniques et espaces verts. Des plantations, allées d'arbres ou haies, assurent la transition paysagère avec la voie publique ou les parcelles voisines.

En fonds de parcelle, les constructions sont implantées à une vingtaine de mètre de la limite séparatives.

L'espace libre est aménagé en voie de circulation intérieure et deux rangées de places de stationnement en épis. Une allée d'arbres en limite de propriété, doublée par des plantations aux pieds de la construction, tout en assurant la transition paysagère avec la propriété de PAPSO VII, vient poursuivre la trame verte et bleue.



Plan de masse permis de démolir



Plan de masse paysager projet

- Le projet présenté repose sur un parti pris urbanistique radicalement différent, privilégiant une implantation des constructions en limite séparative ou à l'alignement, pour ménager un vaste espace libre en centre de parcelle, autour d'un large bassin d'eau d'un diamètre de 50 m agrémenté de canaux.

Les voies de circulations intérieures sont conçues pour desservir cette centralité. Les plantations en bordure de parcelles sont supprimées, des bosquets et quelques arbres viennent border les voies et espaces intérieurs.



Il n'appartient naturellement pas à PAPSO VII de se prononcer sur le choix architectural et urbanistique ainsi retenu. Il reste qu'un tel projet, compte tenu de son ampleur, ne peut se concevoir sans aucune considération des parcelles et lieux avoisinants, également intégrés dans l'OAP Novéos. Des ajustements paraissent indispensables à cet égard pour garantir sa légalité.

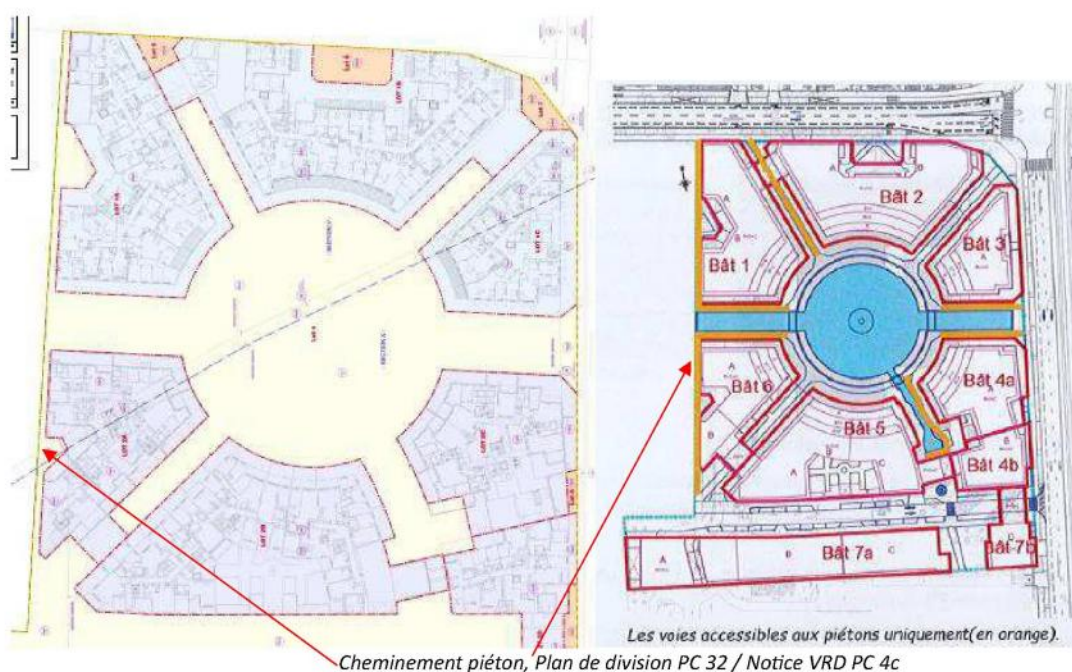
II.- Premièrement, les conditions d'implantation des bâtiments 1 et 6 posent de sérieuses difficultés.

1.- Les conditions d'implantation des bâtiments 1 et 6

Le bâtiment 1 conçu par Urbanita Architecture et le bâtiment 6 conçu par A26 BLM sont prévus pour être implantés à l'alignement d'un cheminement piéton, destiné à intégrer le domaine public, de sorte que ces constructions de R+7 étages, dont les façades disposent de baies et balcons, seront distantes de 1,50 m à 1,70 m de la propriété de PAPSO VII.



Le projet s'accompagne en effet de la création d'un cheminement piéton, d'une largeur variée entre 1,50 m le long du bâtiment 6 (cf plan de masse bâtiment 6) et 1,70 m le long du bâtiments 1 (cf plan de masse bâtiment 1), dont on comprend qu'il est prévu la rétrocession à la ville du Plessis-Robinson par une convention du 20 avril 2023.



Le bâtiment 1 prévu pour être implanté à l'alignement de ce cheminement, comporte des façades dotées de baies constituant l'éclairage de pièces principales et des balcons, sur R+7 étages pour une hauteur d'environ 24 m au faitage et 20 m à légout du toit.



Bât 1 - F3a **Bât 1 - F3b** **Bât 1 - F3c** **Bât 1 - F3d**
Bâtiment 1, façades, PC 5b2, dossier Urbanita

Le bâtiment 6 également de R+7 étages, d'une hauteur équivalente comporte sur la façade 1 des baies principales et des balcons donnant sur le cheminement piéton.



Bâtiment 6, façade 3, plan PC5.3, projet A 26

2.- D'une part, le montage ainsi opéré abouti à un détournement des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Il n'a pas échappé à la société PAPSO VII que, à la faveur de la création d'un cheminement piéton, destiné à intégrer le domaine public, le pétitionnaire s'est en réalité déchargé de l'obligation de respecter les règles d'implantation en limite séparative.

▪ En zone UF, l'article UF 7 du règlement du PLU prévoit les règles suivantes concernant l'implantation des constructions, non situées en limite de la zone UHa, par rapport aux limites séparatives :

- les constructions « *sont autorisées en limites séparatives si leur façade le long de chaque limite ne comporte pas de baies* » (art. UF 7.1.2) ;
- « *Lorsque la façade de la construction comporte des baies, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.*
Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 m » (art UF 7.2.2).

Le rapport de présentation précise concernant ces dispositions que :

« L'implantation en limites séparatives reste d'actualité. Cette implantation est cependant soumise à condition en limites du nouveau quartier mixte prévus sur les terrains de Novéos (zone UHa). Elle est en effet possible si la hauteur de la construction n'excède pas 20 mètres, de manière à limiter l'impact urbain des constructions économiques.
En cas de retrait, les règles sont globalement maintenues. Les constructions doivent obligatoirement respecter des marques d'isolement afin d'intégrer des espaces libres paysagers et assurer un éclairage convenable. Ce recul sera de 3 mètres minimum et en cas de baies, il sera d'une distance correspondant à la distance de tout point de la façade au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude avec un minimum de 3m. Ce minimum sera de 6 mètres en limites séparatives avec le nouveau quartier à dominante résidentielle » (Rapport de présentation, p. 52).

Pour les constructions en limite de voies ou d'emprises publiques, les règles de retrait sont adaptées puisqu'il est prévu l'article UF 6 :

- Pour les constructions à usage de bureau, d'artisanat, industrie et entrepôt, « *la distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus proche de l'alignement, doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude, avec un minimum de 3 mètres* » ;
- Pour les autres constructions, « *les constructions sont implantées : ou à la limite de l'emprise publique ou à l'alignement des voies, ou en retrait de 5 mètres de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies (...)* ».

- **En toute logique, le projet aurait dû intégrer les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, au regard de la limite de propriété de PAPSO VII, pour les façades des bâtiments 1 et 6 comportant des baies.**

Par application de l'article UF 7, ces constructions de R+7 étages de 20 mètres de haut, comportant des baies ne pouvaient être implantées en limite séparatives, mais devaient observer, en tout point de la façade – et ce balcon compris –, un retrait *a minima* d'environ 10 m ($l=h/2$).

En s'implantant à l'alignement du futur cheminement piéton, le pétitionnaire réduit drastiquement la marge d'isolement réglementaire de 10 mètres à 1,50 m.

On ne s'y trompera pas, la création d'une venelle destinée à incorporer le domaine public n'est prévue que pour détourner cette obligation, pourtant essentielle et voulue par les auteurs du PLU pour préserver des marges d'isolement, insérer des espaces libres paysagers et assurer un éclairage convenable de pièce de vie, éléments nécessairement à intégrer dans un projet ayant une incidence sur l'environnement et la santé humaine.

On doute fort que l'éclairage des constructions soit préservé par un cheminement piéton de 1,50 ou 1,70 m, dont le bord opposé à également vocation, à suivre les règles du PLU, à comporter de nouvelles constructions implantées à l'alignement.

Une distance réglementaire conforme à l'article UF 7 est donc à respecter.

3.- A titre subsidiaire, à supposer même qu'il faille faire application des dispositions de l'article UF 6 du PLU, le projet procède d'une méconnaissance tant de la lettre que de l'esprit du texte.

3.1.- D'une part, une implantation avec un retrait de 5 mètres maximum autorisé, par rapport à l'alignement, est à respecter.

- L'article UF 6 n'impose pas une implantation à l'alignement des voies et emprises publiques, mais prévoit une alternative pour les constructions notamment résidentielle avec la possibilité d'un retrait de 5 mètres maximum.

De manière générale, les articles 6, 7 et 8 ont été adoptés par les auteurs du PLU avec « *pour finalité de préserver l'environnement immédiat* » (Rapport de présentation, t.2, p. 38)

En zone UF, le rapport de présentation résume ainsi la volonté des auteurs du PLU :

« Le PLU ne reconduit pas cet article qui imposait un recul de 14m et de 10m. L'enjeu sur ce secteur est d'optimiser les tissus lâches, peu adaptés aux enjeux actuels de compacité urbaine. C'est la raison pour laquelle, le PLU favorise un recul moins important. Pour les constructions économiques, celui-ci est fixé en fonction de la hauteur de la construction (au moins égale au tiers de la différence d'altitude, avec un minimum de 3 mètres). Cette norme permet de dégager en front de rue, soit un espace fonctionnel pour les besoins, souvent très spécifiques des activités, soit un espace de représentation pour l'image de l'activité en végétalisant par exemple le recul.

Pour les autres constructions et notamment résidentielles, la règle plus souple laisse le choix de l'alignement ou d'un recul de 5 mètres maximum, de manière à rechercher des ambiances de

rues à l'échelle du piéton et à favoriser des fronts urbains, pour dégager en arrière-plan des espaces paysagers en cœurs d'îlots » (Rapport de présentation, p.53).

- Si une implantation à l'alignement peut se comprendre le long des avenues Descartes, Langevin et Denis Papin pour favoriser un front urbain à l'échelle du piéton, elle n'est pas adaptée lorsque l'emprise publique est un cheminement piéton étroit de 1,50 m et 1,70m en arrière-plan.

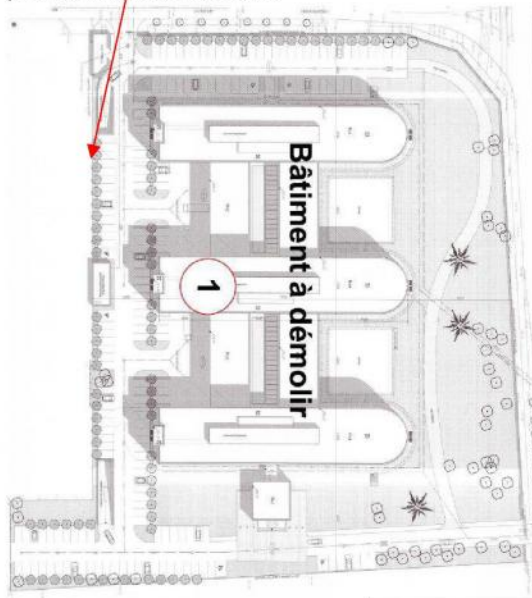
L'implantation doit alors ménager un retrait suffisant pour dégager un espace paysager et préserver l'environnement immédiat.

3.2.- D'autre part, l'implantation à l'alignement du cheminement piéton ne peut pas s'accompagner de la suppression de l'allée d'arbres à conserver, sauf à méconnaître les dispositions du PLU.

L'article UF6 précise in fine que :

« Lorsque le terrain est bordé par des arbres d'alignement situés sur le Domaine public, une attention toute particulière devra être apportée pour la protection et la conservation desdits arbres ».

En l'occurrence, le cheminement piéton à intégrer au domaine public comporte une allée d'arbre d'alignement bordant le terrain d'assiette du projet, avec une douzaine de sujets plantés référencés au plan de masse de l'existant.



Loi de toute attention particulière ou mesure de conservation, le projet supprime ces arbres, en toute irrégularité.

Le pétitionnaire ne saurait à la fois bénéficier des avantages de constructibilité que lui procure une implantation à l'alignement d'une voie ou emprise publique et, de l'autre, se dégager des obligations s'imposant lors d'une telle implantation au regard des arbres présents sur le domaine public.

Le projet ne peut qu'être amendé à cet égard pour s'assurer de sa légalité.

4.- Enfin, au-delà de considérations d'urbanisme, on observera que l'implantation des bâtiments 1 et 6 prévues entre en violation des servitudes légales de vue résultant du code civil.

Les servitudes légales de vue résultant du code civil sont à rappeler, tant le pétitionnaire semble peu s'en soucier. Il en résulte que :

- « *On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a pas dix-neuf décimètres de distances entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions* » (art. 678 c. civ.) ;
- « *La distance dont il est parlé dans les deux articles précédents se compte depuis le parement extérieur du mur où l'ouverture se fait, et s'il y a balcons ou autres semblables saillies, depuis leur ligne extérieure jusqu'à la ligne de séparation des deux propriétés* » (art. 680 c. civ.).

En réservant une distance de 1,50 m à 1,70 m entre le mur des façades des bâtiments 1 et 6 et la limite de la propriété de PAPSO VII, le projet s'accompagne de création de vues directes en violation des articles 678 et 680 du code civil.

L'atteinte est encore plus flagrante s'agissant des balcons venant en surplomb du cheminement piéton.

L'impact est d'autant plus fort que cette méconnaissance des servitudes légales s'accompagne de la suppression de l'allée d'arbres, masquant en partie la propriété de PAPSO VII.

III.- Deuxièmement, le projet a été conçu à ce stade en méconnaissance des règles du PLU concernant les plantations existantes à conserver

1.- Conformément aux dispositions de l'article UF 13.4, les projets de constructions doivent s'accompagner du maintien des plantations existantes, le texte disposant que :

« Les projets de constructions doivent être étudiés dans le sens d'une protection et d'une conservation maximum des plantations existantes.

En règle générale, pour tout abattage d'arbre à grand développement rendu nécessaire par l'édification d'une construction, il peut être envisagé, sous réserve que les contraintes physiques du terrain le permettent, une plantation équivalente en nombre de sujets de façon à contribuer au maintien du patrimoine arboré de la ville.

Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux ».

Les abattages d'arbres à grand développement rendus nécessaires par l'édification d'une construction s'accompagnent d'une obligation de compensation.

Les auteurs du PLU justifie ces dispositions notamment par la nécessité d'enrichir la trame verte et bleu du Plessis-Robinson, indiquant que :

« Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction.

Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir la grande trame verte du Plessis-Robinson » (rapport de présentation, t.2. p. 39).

- **L'article UF 13 participe ainsi à la mise en œuvre du PADD, dont l'un des objectifs vise à « promouvoir et valoriser la trame verte et bleue » en ces termes :**

« L'une des caractéristiques du Plessis-Robinson tient à ses espaces paysagers répartis sur l'ensemble du territoire, qui jouent le rôle de « réservoirs biologiques » et contribuent au cadre de vie de qualité, tant recherché par les habitants.

Si aujourd'hui la ville du Plessis-Robinson est presque entièrement urbanisée, elle présente encore sur son territoire d'importants espaces naturels qui jouent le rôle de « réservoirs biologiques » : le parc Henri Sellier, le bois de la Garenne, le bois de la Solitude, le parc de la Vallée aux Loups, l'étang Colbert... Ces espaces de végétation et de boisements ont un intérêt écologique évident car ils abritent de nombreuses espèces animales et végétales. Ces éléments paysagers constituent les principaux maillons de la trame verte et bleue, que la ville entend protéger et mettre en valeur.

L'objectif de la Ville reste de tirer profit de cet environnement exceptionnel, de pérenniser ce patrimoine « vert » par des mesures de protection.

Il s'agit également de le valoriser et de développer les circuits et les itinéraires entre les espaces verts de la commune et de l'agglomération (liaisons entre le parc Henri Sellier et le parc de la Vallée aux Loups, Circuit vert entre la forêt de Verrières et la forêt de Meudon). L'enjeu étant de favoriser le déplacement d'espèces et ainsi de constituer ou renforcer des continuités écologiques (corridors).

L'aménagement de ces circuits doit permettre de « retisser » des relations entre les différents pôles urbains et récréatifs de la ville. Son rôle est de proposer une nouvelle manière de circuler au profit des piétons et des vélos. Il s'agira principalement d'aménager de nouveaux espaces urbains verts et de réaliser des plantations en accompagnement de voiries (suivant le modèle de l'avenue Léon Blum et de l'avenue Charles de Gaulle par exemple). L'enjeu étant de créer ainsi des zones relais qui mailleront les trames verte et bleue au sein du tissu bâti de l'agglomération.

Les projets d'aménagement ou de construction pourront favoriser la réalisation d'espaces verts, de mailles douces paysagées et d'espaces en eau sur le territoire, en reprenant, par exemple, l'esprit de la Nouvelle Cité-Jardins ».

Le PADD inscrivant cet objectif sur le territoire, un objectif de poursuite de la trame verte et bleu, figure en bordure Est du projet, précisément à l'endroit où se situe l'alignement d'arbres actuel.



▪ Cet objectif du PADD qui trouve sa déclinaison réglementaire à l'article UF 13, est également répercuté au sein de l'OAP Noveos, dans le territoire duquel se trouve le projet :

« la biodiversité sera présente sur le nouveau quartier où sera dessinée une grande trame paysagère pour s'inscrire dans la « trame verte et bleue » du territoire

Il sera créé des masses et maillages végétaux composées de plantations adaptées au climat et au sol.

Ces supports de la biodiversité devront se connecter aux réservoirs de biodiversité de la commune et de Clamart.

Il s'agira de réintroduire des trames vertes, des continuums végétaux ou "corridors écologiques", permettant de relier entre eux les espaces arborés, bosquets, haies vertes, plans d'eau,

Il sera aménagé ou créé des espaces publics plantés (parc des sports, jardins partagés, parc urbain, ..., zones de rencontre, pour le déroulement d'activités intergénérationnelles entre autres).

Le maillage végétal sera mis en place à l'échelle du quartier et de l'îlot. Le choix préférentiel portera sur la plantation d'essences végétales indigènes, représentatives de la biodiversité locale et favorables à l'habitat des espèces faunistiques locales. Par ailleurs, ces essences végétales ont l'avantage d'être en général moins allergènes que les essences exotiques » (OAP Noveos, p. 4).

2.- Pourtant, en l'état, le projet contrevient manifestement aux dispositions de l'article UF 13 du PLU du Plessis-Robinson

Loin de préserver ou conserver les plantations existantes, le projet s'accompagne d'abattage d'arbres existants, non nécessités par l'édification de construction.

Le projet comprend ainsi l'abattage de 49 arbres, les 9 arbres conservés se situant à l'extérieur du terrain d'assiette de la parcelle.



Arbres abattus Notice paysagère, pp. 7 et 8, pièces PC 4b

A ce titre il est prévu d'abattre l'alignement d'arbres figurant à l'Est du terrain, sans aucune justification, si ce n'est la création d'un cheminement piéton.

Cet abattage est d'autant plus à proscrire que cette allée d'arbres, qui offre des sites de nidifications et des voies de transit favorables à l'avifaune et aux chauves-souris, se situe précisément sur le tracé de la trame verte et bleue à poursuivre au PADD. Elle joue un rôle essentiel, non seulement, à l'échelle du terrain et de l'îlot, mais également du quartier, comme prévu à l'OAP Noveos.



Allées d'arbres supprimées

Cet abattage d'arbres existant est d'autant plus inapproprié que leur présence participe à la transition paysagère, à l'insertion du projet dans les lieux avoisinants et à la diminution des îlots de chaleur qui doit être pensée en cohérence avec les parcelles environnantes.

Si le projet intitule un plan de masse « entre jardins et eaux », il reste centré sur leur cœur du terrain, sans aucun dialogue ni considération des lieux avoisinants, des continuités paysagères, de la poursuite de la trame verte et bleue inscrite au PADD et dans l'OAP, et de la conservation réglementaire des arbres.

A cet égard également, une évolution du projet s'avère indispensable.

IV.- Enfin, le programme monofonctionnel ne semble pas en adéquation avec la vocation de mixité fonctionnelle de de la zone UF et de OAP Noveos

La zone UF correspond à une zone mixte à vocation principalement économique, dont le règlement apporte par justification suivante :

« Le périmètre de la zone UF a été largement réduit pour répondre aux besoins d'optimiser des tissus lâches, peu adaptés aux enjeux de compacité urbaine, car ce secteur, correspond aujourd'hui aux « secteurs à fort potentiel de densification » en limite Nord-Ouest du territoire inscrits au SDRIF.

Cette réduction doit permettre de développer un nouveau quartier plus compact, à dominante économique.

Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour accueillir ce développement intégrant une mixité fonctionnelle » (Rapport de présentation, Tome 2, p. 23).

La diversité fonctionnelle est clairement recherchée par l'OAP Noveos, le projet se situant dans un « secteur de mixité fonctionnelle à dominante de logement », avec une centralité à marquer.

Dans ces conditions, on peut raisonnablement s'interroger sur un projet d'une telle ampleur, exclusivement destiné à l'habitation, avec la création de 651 logements correspondant à 47 516 m² de surface de plancher et 727 places de stationnement.

Contrairement à ce qu'indique le pétitionnaire, la mixité fonctionnelle ne peut être exclue d'un tel projet, pour reporter une telle obligation sur les terrains voisins de la zone Noveos, qui ne se situent pas dans le périmètre du projet.

V.- Enfin, au-delà de l'ensemble de ces considérations de fonds, la société PAPSO VII souhaite attirer l'attention du pétitionnaire sur tous les visuels ou plans qui font formellement déborder le projet sur sa propriété, qu'il s'agisse des canaux ou des voies, ils ne sauraient venir s'étendre en dehors du périmètre du projet.

*
* * *

Telles sont les observations que la société PAPSO VII souhaitaient formuler en contribution à la procédure de participation du public relative au projet de permis de construire PC 09060220041 portant sur l'ensemble immobilier sis 13 avenue Paul Langevin au Plessis-Robinson.

Vous remercie de l'attention portée aux présentes,

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Sophie Laymond
Avocate à la Cour



Ville : Paris

Adresse email : contact@laymond-avocat.com (Non validée)

Adresse ip : 78.192.150.170

@3 - COLLIN François

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 02/10/2023 à 15h49

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Contribution et questions sur PC avenue Paul Langevin

Contribution : Madame, Monsieur, La « ZIPEC » réalisée au début des années 60 couvre 65 hectares, dont 45 sur la commune du Plessis-Robinson, devient « PAPC » avec une orientation tertiaire en 2002, puis est renommé une troisième fois en 2008 « NOVEOS ». « La zone se présente depuis comme un parc d'affaires accueillant des activités économiques diversifiées : bureaux, services et activités industrielles: avec 130 entreprises et 10 000 salariés répartis sur 65 hectares, le Parc d'Affaires Noveos est, en termes d'emplois le deuxième pôle économique des Hauts-de-Seine. » (page 9 étude d'impact environnemental). C'est donc ce parc d'affaires dont la municipalité a décidé de récupérer les terrains pour les utiliser pour une autre destination que l'activité économique. Le processus est déjà engagé depuis quelques années avec la construction de deux premiers ensembles immobiliers de logements nommés « Plessis Capitales » et « Îlot du Ponant ». A terme, ce ne sont rien moins que 5000 logements qui devraient être construits. « A ce jour, 1 194 logements sont en cours de construction/livraison sur les 5000 projetés par la commune sur le secteur et les projets «en attente» représentent quant à eux 467 logements potentiels. C'est dont environ 1 661 logements qui vont progressivement voir le jour sur le secteur NOVEOS, soit seulement 1/3 du volume projeté pour la zone. » (page 11). Pourtant, ce secteur géographique de la commune est soumis à des nuisances liées à la proximité d'une voie à très fort trafic, l'A86, et soumis au survol en phase d'atterrissage des avions qui se posent sur la Base aérienne 107 de Villacoublay. Nuisances qui n'ont pas les mêmes conséquences sur ceux qui travaillent dans une zone d'activités et sur les futurs habitants de logements qui vivront dans ce périmètre, chaque jour de l'année. De plus, quand ils ouvriront leurs fenêtres, ils subiront ces nuisances de façon décuplée. « Le Plessis-Robinson se situe dans une région soumise à des sensibilités marquées à la pollution de l'air. En tout état de cause, la qualité de l'air sur le périmètre projet peut être qualifiée de plutôt moyenne, compte tenu des nouvelles recommandations OMS non respectées, même si les valeurs seuils réglementaires sont respectées sur l'intégralité de l'emprise. » (page 26) Dès lors, plusieurs questions se posent, que ce soit pour ce projet « Carré Haussmann », les précédents, comme ceux à venir : Les niveaux de pollution de l'air (forte circulation de véhicules) et de pollution sonore (circulation automobile et aérienne) ne devraient pas permettre la construction d'immeubles d'habitation dans une zone aussi exposée. Est-il acceptable d'exposer les futurs habitants à ces pollutions ? Dans ces conditions, comment les permis de construire peuvent-ils être accordés ? Avec 10 000 emplois, cette zone est donc le deuxième pôle économique des Hauts-de-Seine. A terme, avec les constructions de logements sur des emprises destinées jusqu'ici à des locaux d'entreprise, combien d'emplois seront conservés ? Comment préserver l'équilibre emploi/habitat que permet une zone d'activités, alors qu'elle sera largement amputée ? F. COLLIN

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Ville : Le Plessis-Robinson

Adresse email : assoples@laposte.net (Non validée)

Adresse ip : 2a01:cb00:13cd:8e00:4179:aa57:8eb6:ab67

