

**Participation du public par voie électronique  
(PPVE) portant sur le permis d'aménager (PA)  
portant le numéro 07858624G3002 déposé par la  
société 1001 VIES HABITAT**

-----

**Synthèse des observations  
et des propositions du public**

---

**Bilan**

## **1) PRESENTATION**

La présente procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) concerne le projet d'aménagement mené sous la maîtrise d'ouvrage de la société 1001 VIES HABITAT pour la rénovation urbaine de la partie nord-ouest du quartier des Indes à Sartrouville, qui est situé entre les rues Paul Bert, Berry, du Marché et l'avenue de l'Europe.

Le dossier mis à la disposition du public détaille le programme du projet d'aménagement qui se traduit par différentes interventions, à la fois sur le domaine public avec le réaménagement de voies et d'espaces publics, et sur le découpage d'ilots destinés à recevoir de nouvelles constructions de typologies variées (petits immeubles et maisons de ville) ainsi que des commerces. Ce permis d'aménager est accompagné d'un projet paysager mettant en avant la préoccupation environnementale des concepteurs (venelle pour les circulations douces, noues paysagères pour la gestion des eaux de pluie, plantations, espaces végétalisés, aménagement de pistes cyclables, etc.), en lieu et place de 6 bâtiments existants de logements sociaux et d'un bâtiment commercial en RO à démolir.

L'étude d'impact menée par le maître d'ouvrage et jointe au dossier, est une mise à jour de celle déjà réalisée en juillet 2021, et actualisée en janvier 2024, sur lesquelles l'Autorité environnementale avait déjà émis des avis les 16 décembre 2021 pour la phase 1 et 8 novembre 2023 pour le projet de construction de la cité scolaire. A noter que cette étude d'impact a fait l'objet d'une enquête publique en 2021.

L'ensemble du dossier du permis d'aménager précité a été transmis à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) qui a rendu un avis délibéré n°APJIF-2024-062 le 2 octobre 2024, assorti de

recommandations auquel 1001 Vies habitat, maitre d'ouvrage, a apporté une réponse jointe au présent dossier.

## **2) DESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC ET SON INSERTION DANS LA PROCEDURE D'AUTORISATION DU PROJET**

La procédure de participation du public par voie électronique s'inscrit dans le cadre de l'instruction du permis d'aménager déposé par la société 1001 VIES HABITAT pour la réalisation du projet. Cette procédure a pour objet d'assurer l'information du public sur le projet et sur la décision qui sera prise au terme de la procédure et qui est susceptible d'affecter l'environnement.

Il a ainsi été mis à la disposition du public sur le site Internet de la Ville de Sartrouville un dossier composé de :

- L'arrêté d'ouverture de la PPVE
- Une note d'information sur le contexte juridique et administratif de la participation du public,
- Le dossier de demande de permis d'aménager n°7858624G3002,
- Une note synthétique du projet
- L'étude d'impact actualisée et son résumé non technique,
- L'ensemble des avis obligatoires rendus dans le cadre de l'instruction.
- L'avis de l'Autorité Environnementale relatif au projet en date du 2 octobre 2024 était téléchargeable sur le site internet de la MRAe dès le 3 octobre 2024 et sur le site internet de la Ville de Sartrouville à partir du 18 octobre 2024,

L'ouverture et l'organisation de la participation du public ont été assurées par l'autorité décisionnaire compétente pour autoriser le projet, à savoir le Maire de Sartrouville.

Le dossier a été mis à disposition du public pendant un mois sur le site Internet de la Ville ainsi qu'au centre technique municipal au 90 rue de la Garenne à Sartrouville pendant les heures d'ouverture, du 19 septembre 2024 au 18 octobre 2024 inclus.

Conformément à l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, la procédure de participation a fait l'objet de mesures de publicité quinze jours avant l'ouverture de la participation électronique du public. L'avis d'ouverture a été mis en ligne sur le site Internet de la commune et affiché en mairie et sur les lieux concernés.

Le public pouvait formuler des observations et propositions pendant toute la durée de la participation par courriel à l'adresse suivante : [indes-nord-ouest@ville-sartrouville.fr](mailto:indes-nord-ouest@ville-sartrouville.fr).

## **3) SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC**

La procédure de participation du public par voie électronique s'est déroulée du 19 septembre 2024 au 18 octobre 2024 inclus. Pendant cette période, 138 entrées ont été recensées sur la page de consultation du site Internet de la Ville, dont 110 utilisateurs uniques.

Une seule contribution a été reçue à l'adresse spécialement créée pour cette participation.

Cette contribution fait état d'une concertation insuffisante et d'une procédure potentiellement irrégulière. Sur le fond, les observations et remarques reprochent une présentation fragmentée et un manque de vision globale du projet, un manque de mesures palliant à l'usage de la voiture, l'arrivée de la gare de T11 étant toujours hypothétique, et l'insuffisance d'explications sur plusieurs sujets particuliers tels que le bruit, la qualité de l'air et îlots de chaleur, recoupant en partie les prescriptions faites par la MRAe dans le cadre de son avis délibéré du 2 octobre 2024.

#### **4) REPONSE AUX OBSERVATIONS ET INTERROGATIONS** **CONCERNANT LE PROJET OBJET DE LA PPVE**

##### **a) Concernant la concertation**

Depuis de nombreuses années, le quartier des Indes à Sartrouville fait l'objet d'un grand programme de rénovation urbaine. Dans ce cadre, différentes publications ont été éditées et diffusées au plus grand nombre, tant par le bailleur social 1001 VIES HABITAT que par la Communauté d'Agglomération Saint-Germain Boucles de Seine, pour tenir informée la population de l'avancement du projet.

Le projet a notamment été présenté par des supports distribués dans les boîtes aux lettres « La lettre d'Info des Indes » (juin 2021 et juillet 2022) ainsi qu'au conseil citoyen, qui a pu échanger directement avec le service Politique de la Ville de la Communauté d'agglomération. En outre, deux représentants du conseil citoyen (un du collège habitants, un du collège associatif) sont invités et ont participé aux revues de projet annuelles qui font le point sur l'état d'avancement du projet de rénovation urbaine.

Par ailleurs, une enquête publique avait déjà eu lieu en 2021 dans le cadre de l'instruction du permis de construire délivré à Bouygues Immobilier pour l'opération « Impulsion ». Le dossier alors soumis à l'enquête comportait la version initiale de l'étude d'impact réalisée qui décrivait et analysait l'ensemble des projets de la rénovation urbaine, dont le secteur nord-est présentement concerné. A l'occasion de la construction de cette opération située à l'angle des rue Lakanal, Florian et André Malraux au sud-est du quartier des Indes, des panneaux présentant le projet urbain dans son ensemble ont été posés sur les palissades du chantier rue André Malraux et donc accessibles à tous sur l'espace public.

Les habitants concernés par les relogements sont accompagnés individuellement. Ils sont tous reçus à l'occasion de l'enquête sociale menée par le bailleur, enquête pendant laquelle ils peuvent exprimer leurs attentes en terme de relogement (taille du logement, position dans l'immeuble ( RDC, étage, ascenseur, localisation, niveau de loyer...).

##### **b) Concernant la régularité de la PPVE**

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre du dossier de permis d'aménager, la loi prévoit la participation par voie électronique afin d'assurer une participation du public lorsque le projet n'est pas soumis à enquête publique mais a une incidence sur l'environnement.

A ce titre la ville de Sartrouville a fait procéder à la publicité de la procédure de participation par voie électronique le 4 septembre 2024 dans 2 journaux régionaux : TOUTES LES NOUVELLES et LE COURRIER DES YVELINES, soit 15 jours avant le début de la procédure le 19 septembre 2024. Un avis a également été publié à date du 4 septembre 2024 sur le site internet de la commune.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage a procédé à l'affichage de l'avis sur site, à la fois dans les halls des immeubles concernés par la démolition du secteur nord-ouest et sur du mobilier urbain dans et autour du périmètre du projet.

Durant toute la période de la participation du public, l'ensemble des pièces relatives au permis d'aménager étaient visualisables par voie électronique sur le site de la Ville et communicables sur demande, et l'avis de l'Autorité Environnementale disponible à partir du 3 octobre sur le site de la MRAe.

La procédure de participation du public par voie électronique a donc été menée de manière tout à fait régulière.

### c) Concernant la vision d'ensemble du projet

Le permis d'aménager objet de la présente procédure est une des déclinaisons opérationnelles du plan guide du quartier des Indes validé en 2022 par l'ensemble des partenaires du nouveau programme de rénovation urbaine. Ce plan guide, repris dans les documents de la PPVE, fixe les grands objectifs d'aménagement de ce secteur et permet de comprendre l'articulation des différentes formes d'occupations entre elles : habitats collectifs, maisons de ville, équipements, commerces, espaces publics.

L'un de ses objectifs est de définir la trame viaire du quartier, afin d'améliorer son maillage et sa perception, de raccourcir les itinéraires piétonniers et cyclables, de créer de nouveaux espaces publics plus végétalisés et plus sécurisants pour tous. Le plan guide prévoit les coupes en travers des futures voiries, projetant d'avance les espaces prévus pour chaque mode de circulation (voitures, cyclistes, piétons) et pour les aménagements paysagers (noues d'infiltration, plantations, etc.).

Ce document est ambitieux d'un point de vue urbanistique et écologique. Il phase le projet dans le temps, comme indiqué dans les documents soumis à PPVE, des opérations « tiroirs » étant nécessaires pour préserver la vie dans le quartier, reloger les habitants sur place pour ceux qui le souhaitent, maintenir une qualité de service et de commerces.

Le déménagement des commerces est anticipé, ne serait-ce que par le phasage des travaux, afin d'assurer à la population locale une continuité dans la fréquentation de ces derniers.

Dans le but d'assurer une diversité et une offre cohérente pour le quartier, une étude spécifique a été menée avec une analyse des besoins de chaque commerce, avec les commerçants eux-mêmes par interviews et analyse économique de leurs chiffres d'affaires. Les locomotives du secteur ont été déterminées et une recherche de cohérence et diversité est étudiée pour une réimplantation en pied d'immeubles. Le projet réserve des rez-de-chaussée actifs sur la rue du Berry et la rue du marché pour accueillir commerces et services sur environ 2000m<sup>2</sup>.

Une réflexion sur de nouveaux équipements est projetée dans le secteur Romain Rolland, après la démolition du collège déménageant vers la Cité scolaire. Toutefois, ce sujet ne concernant pas le secteur objet de la PPVE, il n'est pas abordé de manière détaillée dans les documents du permis d'aménager.

De même la pépinière d'entreprises, située hors périmètre du permis d'aménager, fait l'objet actuellement d'études de faisabilité pour une évolution vers un équipement utile au quartier. Les conclusions ne sont actuellement pas connues et ne permettent pas d'en détailler le contenu dans le cadre de la PPVE.

La contribution fait enfin état d'un nombre de m<sup>2</sup> artificialisés conséquent. Or, le stationnement des véhicules particuliers disparaît de la surface (hors places de stationnement visiteurs de la rue) et est remplacé par des parking privatifs en sous-sols moins consommateurs d'espaces verts. Le but est bien de reconquérir des espaces en pleine terre, en particulier dans les cœurs d'îlots, un coefficient d'espaces verts sera d'ailleurs spécifiquement modifié dans ce secteur dans le cadre de la modification du PLU en cours de procédure, et des noues sont prévues pour infiltrer l'ensemble des eaux pluviales à la parcelle.

La forme urbaine existante, composée de barres d'immeuble imposantes, sans aucun sous-sol et avec peu de possibilités de rénovation économiquement et écologiquement adaptée aux normes d'aujourd'hui, ne permettait pas le maintien du bâti présent. Toutefois, afin de répondre à l'obligation « éviter-réduire-compenser », les bâtiments seront déconstruits avec un projet de recyclerie et de réemploi, à l'instar de la démolition des tours 17 et 18 récemment menée.

Le secteur nord-ouest doit aussi faire l'objet d'un phasage dans le temps, tous les immeubles ne pouvant être démolis en même temps et tous les îlots ne pouvant être en chantier au même moment.

Il n'y a effectivement pas de dédensification dans ce secteur, comme la contribution le souligne en citant un passage de 503 logements démolis pour 514 reconstruits. L'objectif de ce permis d'aménager est de retrouver une forme urbaine plus contemporaine et plus caractéristique des villes d'aujourd'hui, mais aussi d'offrir une diversité d'habitat jusque-là inexistante dans le quartier (LLS, LLI, accession à la propriété, en immeuble ou maisons), afin d'offrir aux habitants la possibilité de faire leur parcours résidentiel au même endroit s'ils le souhaitent, en fonction de la composition de leur foyer.

#### d) Concernant le T11

Il est vrai que les dates annoncées pour l'arrivée du T11 ne sont pas encore définitivement arrêtées par les opérateurs, faute de financements totalement identifiés à ce jour. Cependant, cette perspective étant toujours envisagée, il convient de prendre en considération dès à présent l'arrivée d'une future gare dans les projets d'aménagement.

#### e) Concernant les points d'alerte : bruit, qualité de l'air et îlots de chaleur

L'ensemble de ces points sont pris en considération dans le futur aménagement du quartier, par le biais d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères, environnementales et énergétiques (CPAUPEE) qui a été élaboré à l'échelle de Plateau des Indes par l'ensemble des acteurs du NPNRU, et de fiches de lots déclinées au fur et à mesure sur les différents îlots à rebâtir. Ce CPAUPEE est joint en annexe de la présente synthèse et sera visé dans le permis d'aménager.

Le CPAUPEE a pour objectif de définir les orientations visant à garantir l'ambition générale du projet Plateau-Sartrouville. C'est un document cadre, majeur et essentiel, du projet de renouvellement urbain au même titre que la fiche de lot. Il s'agit d'un outil de projet (rapport de compatibilité) dans le cadre d'un urbanisme négocié et porte sur l'ensemble des opérations de construction (tous les îlots) des différents secteurs. Il s'impose donc aux maîtres d'ouvrages immobiliers (promoteurs, bailleurs, ...) et leurs maîtrises d'œuvre (architectes, paysagistes, BET). Il donne l'ensemble des prescriptions nécessaires pour répondre aux contraintes environnementales d'aujourd'hui, tant sur les futurs espaces publics que sur les parties privatives.

Les prescriptions contenues dans le CPAUPEE pour le secteur des Indes s'ajoutent à celles du PLU de la ville de Sartrouville. Elles affirment et définissent de façon opérationnelle et précise les enjeux, les principes et les intentions spatiales, fonctionnelles, d'usages, constructives, environnementales, etc.

Ce CPAUPEE a vocation à être évolutif et pourra donc être amendé avec le consentement de tous les acteurs du NPNRU afin de bénéficier de retours d'expériences et de la nécessaire prise en compte des nouvelles exigences de confort d'usage, qualité spatiale, environnementales et énergétiques liées aux évolutions législatives, réglementaires et normatives.

Enfin, le contrôle de l'application du CPAUPEE et du respect de ses prescriptions sera assuré grâce à la méthode de suivi et de coordination architecturale confiée à un architecte-urbaniste coordonnateur en chef du projet.

Ce document se compose de cinq parties :

- La première partie présente les grands principes du projet urbain dans son contexte particulier. Elle permet aux concepteurs de prendre connaissance de l'analyse historique du projet urbain dans sa globalité et de comprendre comment leur projet doit s'y insérer.
- La deuxième partie est dédiée à la définition d'une identité architecturale du projet d'ensemble déclinée aux projets architecturaux, notamment sur le quartier des Indes. Les orientations architecturales issues d'un travail d'observation doivent aider les architectes à inscrire leurs projets dans la continuité du récit urbain initié de façon largement contextuelle. L'objectif recherché est la fabrication d'un quartier intégré et cohérent.
- La troisième partie contient les prescriptions générales relatives au traitement des espaces publics (qualités spatiales, confort d'usages, détails architecturaux et paysagers, etc.) qui s'appliquent à tous les projets d'opération de construction, sans exceptions. Les projets doivent répondre à toutes les prescriptions de base ainsi qu'à une partie des prescriptions d'innovation et d'excellence de leur choix, dans plusieurs thématiques.
- La quatrième partie porte sur l'ensemble des prescriptions architecturales, environnementales et énergétiques qui permettent d'assurer les objectifs de performance visés, encourager l'innovation et promouvoir des projets exemplaires.
- La cinquième partie énonce les ambitions environnementales et techniques qui répondent aux urgences et aux enjeux environnementaux et climatiques

## 5) MODALITE DE MISE A DISPOSITION DE LA SYNTHESE

L'article L 123-19-1 II du Code de l'environnement dispose que :

*« Le projet de décision ne peut être définitivement adopté avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.*

*Dans le cas où la consultation d'un organisme consultatif comportant des représentants des catégories de personnes concernées par la décision en cause est obligatoire et lorsque celle-ci intervient après la consultation du public, la synthèse des observations et propositions du public lui est transmise préalablement à son avis.*

*Au plus tard à la date de la publication de la décision et pendant une durée minimale de trois mois, l'autorité administrative qui a pris la décision rend publics, par voie électronique, la synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été*

*tenu compte, les observations et propositions déposées par voie électronique ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision ».*

Cette synthèse est mise en ligne sur le site internet de la ville. Elle est également consultable en mairie, Centre technique municipal, 90 rue de la Garenne, 78500 Sartrouville aux horaires d'ouverture au public, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h15.