

# Contribution de « Vivons Bezons, le groupe des élus communistes, socialistes & républicains » à l'enquête publique sur le « Projet Albert-1<sup>er</sup> »



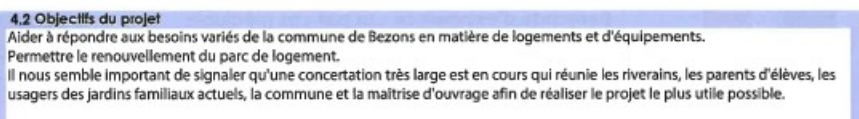
- Frédéric Faravel, conseiller municipal et communautaire
- Florelle Prio, conseillère municipale

contacts : [vivonsbezons@gmail.com](mailto:vivonsbezons@gmail.com) / 06 83 29 24 95

## Cadre général de l'enquête publique

Le dossier soumis à consultation des Bezonnaises et des Bezonnais, quoique qu'impressionnant est en réalité lacunaire et peu sérieux. L'équipe municipale revendique par ce projet d'avoir trouver l'espace et les acteurs lui permettant « de répondre aux besoins des Bezonnais [notamment en se dotant] de nouveaux services publics », elle sera maître d'ouvrage du projet ; pourtant, parmi les documents structurants du dossier qui nous est présenté aucun ne provient directement des services municipaux et de l'équipe municipale de la commune de Bezons, qui n'a pas donc pas souhaité défendre directement son projet urbanistique mais à confier à des promoteurs immobiliers le soin de le faire. Ainsi l'étude d'impact et la réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France émanent directement des aménageurs et des promoteurs Atland et Nexity.

Il est par ailleurs affligeant de constater que **la concertation revendiquée par l'équipe municipale de la Ville de Bezons, dans le CERFA de demande d'examen au cas par cas, n'a pas eu lieu.**



Jusqu'à preuve du contraire, **il n'y a pas eu d'invitations pour une réunion de concertation avec les riverains dont nombre d'entre eux s'en sont plaints auprès de nous, les équipes pédagogiques et les associations de parents d'élèves** (pourtant premiers concernés par la création d'un nouveau groupe scolaire) n'ont pas non plus souvenir d'avoir fait l'objet d'une invitation particulière sur ce dossier. **Pas de concertation non plus avec les associations de défense de l'environnement, pas plus qu'avec les associations d'usagers (cyclistes notamment).**

La seule réunion publique dans laquelle le projet a été abordé avec les riverains s'est tenue le jeudi 11 mai 2023 au Gymnase Gilbert-Trouvé (sis 13 bis rue de la Berthie), mais il ne concernait pas spécifiquement le projet « Albert-1<sup>er</sup> ».

Après plus de 45 mn de présentation générale des dossiers municipaux et du budget adopté le 6 avril 2023, alors que des personnes commençaient déjà à quitter la réunion ne voyant pas leur place dans ce monologue, l'assistance profondément agacée a fini par interpellé la Maire sur ce « projet Albert-1<sup>er</sup> », qu'elle semblait vouloir éviter ou à tout le moins noyé sous une avalanche d'informations plus

générales. Le ton de la discussion est rapidement monté et la Maire s'est elle-même laissée à hurler sur les habitants participant à la réunion, ce qui a choqué une très grande majorité de l'assistance et n'a pas permis de créer un espace de concertation.

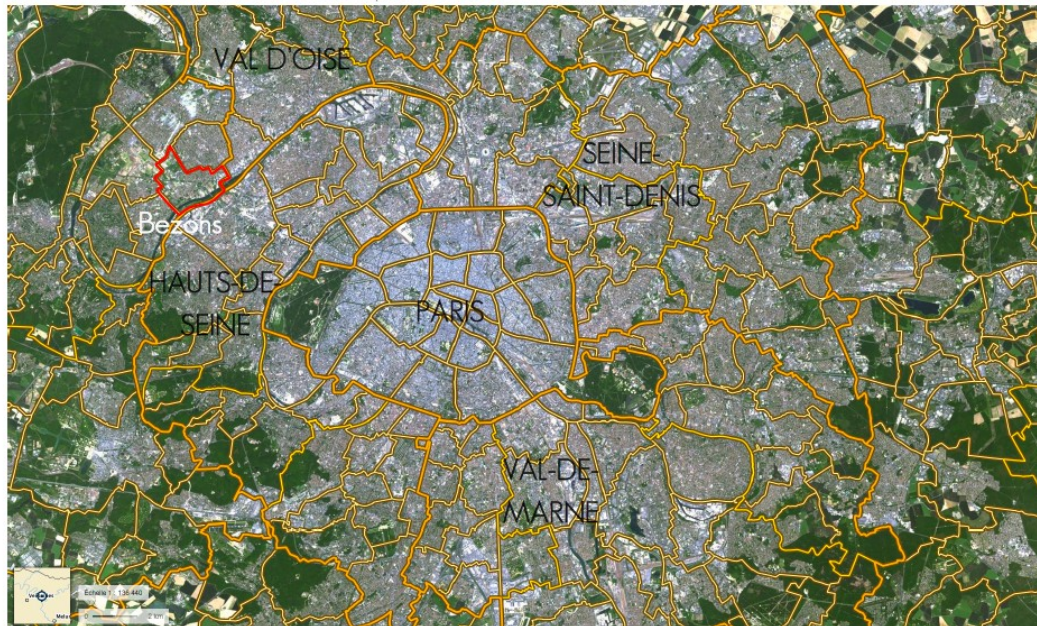
Le manque de sérieux des documents qui nous sont soumis s'illustre enfin dès le début de l'étude d'impact présentée aux Bezonnaises et Bezonnais. En effet, comme vous pourrez le constater ci-dessous, dès la première page du résumé non technique du projet (p. 13 de l'étude d'impact), les rédacteurs de cette étude ont fait preuve d'une grande légèreté.

## LE PROJET

### I. LOCALISATION

#### I.1 Bezons commune du Val d'Oise

Bezons est une commune francilienne du département du Val d'Oise, à l'Ouest de la métropole parisienne. Le projet s'installe dans la frange Nord de la commune. La ville compte 28 600 habitants, sur un territoire de 4,16km<sup>2</sup>, soit une densité d'environ 7 600 habitants au km<sup>2</sup>. Elle est bordée au Sud par la Seine.



Casado Urbanisme - Mars 2021

Bezons - Projet de construction - Étude d'impact  
OPERATION ALBERT 1er - ATLAND & NEXITY

13

En effet, le finage communal indiqué sur cette carte n'est pas celui de la commune de Bezons mais de la commune voisine de Carrières-sur-Seine. De même, sur cette page est indiquée que la Ville de Bezons compte 28 600 habitants, avec une densité de 7 600 habitants au km<sup>2</sup>...

Pourtant un simple calcul permettrait de définir que si le nombre d'habitants affiché sur cette page était juste, la densité serait de 6 875 h/km<sup>2</sup>. Or la population de la commune de Bezons, si l'on s'en tient à la fiche INSEE de la commune<sup>1</sup> était au 1<sup>er</sup> janvier 2019 de 31 671 habitants, ce qui aboutit à 7 613 h/km<sup>2</sup>. **Le dossier n'a été relu ni par Atland et Nexity, ni par les services municipaux et l'équipe municipale de Bezons : ils n'ont pas apporté à la constitution de ce dossier l'attention, le sérieux et la considération nécessaires à la concertation et l'enquête publique.**

Il suffit donc pour l'équipe municipale d'affirmer que la concertation est engagée, même si elle n'a pas lieu, et de confier la facture du dossier d'enquête publique aux aménageurs et promoteurs pour que ceux-ci engagent d'ores-et-déjà la publicité sur les ventes d'appartements des futurs immeubles envisagés :

[https://www.bienici.com/annonce/vente/bezons/programme/1,5piece/nexity-0038\\_\\_35085](https://www.bienici.com/annonce/vente/bezons/programme/1,5piece/nexity-0038__35085)

1 <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-95063>

## Où sont les éléments d'études d'impact sur les équipements publics promis ?

L'équipe municipale prétend défendre, grâce à ce projet ouvert par un dépôt de permis de construire d'Atland en août 2022, la capacité « *de se doter de nouveaux services publics [avec] un groupe scolaire de 14 classes (maternelles et élémentaires) ; un accueil de loisirs maternel et élémentaire ; un cabinet médical ; une salle associative polyvalente ; un parc ouvert au public comprenant des jeux d'enfants ; une résidence intergénérationnelle et du logement.* »

Or, dans toute l'étude d'impact présentée par Atland et Nexity, **nous n'avons pas vu trace d'un seul élément permettant de mesurer l'impact des équipements publics envisagés dans le cadre de ce projet d'aménagement urbain.** Le document ne donne aucun élément de perspective sur la façon dont les espaces publics vont fonctionner et vont s'intégrer plus largement dans l'espace communal proche.

Pourtant, un groupe scolaire de 14 classes représenteraient de 250 à 330 élèves ; on peut également imaginer qu'au minimum 200 enfants pourraient être amenés à fréquenter l'accueil de loisirs espéré... Nous n'avons aucune indication non plus sur l'intégration de la salle polyvalente et ses effets sur le voisinage.

Or il conviendrait au minimum que l'équipe municipale indique comment va s'intégrer ce nouveau groupe scolaire dans un territoire immédiat qui compte déjà plusieurs groupes scolaires à proximité, notamment le groupe Louise-Michel, le groupe Paul-Vaillant-Couturier et le groupe Pau-Langevin. La Maire, dans son intervention introductrice au conseil municipale du 25 mai 2023, a à nouveau indiqué que depuis septembre 2020 la commune avait ouvert quelques 29 classes supplémentaires ce qui représenterait 600 à 700 élèves supplémentaires en moins de 3 ans, ce qui est en soi déjà surprenant malgré la progression démographique de la commune. Il serait au minimum nécessaire d'indiquer aux Bezonnais comment ce nouveau groupe scolaire de 14 classes répond à la situation : **s'agit-il de classes qui remplaceront des créations des années précédentes pour rééquilibrer les secteurs ? Ou de 14 classes supplémentaires nettes ? Comment vont se faire les circulations des familles et des enfants sur le quartier ? Quelle est la réalité des postes de l'éducation nationale en face de la création d'un nouveau groupe scolaire ?**

Nous n'avons bien sûr aucune indication sur ces éléments puisque l'étude d'impact et la quasi-totalité des documents du dossier d'enquête publique émanent d'Atland et de Nexity dont le fonctionnement des équipements publics, *a fortiori* d'un groupe scolaire, après leur livraison n'est évidemment pas la préoccupation première. Les services municipaux auraient pu apporter ces réponses mais ils n'interviennent jamais dans le dossier qui nous est présenté. Il y a pourtant un élément sur lequel aménageur et promoteur auraient peut-être pu apporter des éléments d'appréciations qui sont pourtant absents : la Maire a affirmé, à nouveau lors du conseil municipal du 25 mai 2023, que la création de groupes scolaires en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation était, notamment dans le département voisin des Hauts-de-Seine, désormais régulièrement pratiqué, dans le but d'économiser l'espace construit. **On aurait donc aimé avoir des éléments nous permettant de mesurer comment peut fonctionner un groupe scolaire ou un accueil de loisirs avec un immeuble d'habitation qui le surplombe : quelles sont les modalités pour assurer la sécurité de la cour d'école et de l'accueil de loisirs alors que les fenêtres des appartements donnent sur cette même cour ?**

De la même manière, **a-t-on des éléments permettant de mesurer le fonctionnement d'une salle polyvalente et associative en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation et de prévenir les éventuels conflits de voisinage ?** Là-aussi aucune indication : Atland et Nexity se contentent de rester concentrer sur leur métier, à savoir construire des immeubles d'habitation ou de bureaux et non s'intéresser à la manière dont cela fonctionne ensuite, ce qui aurait dû être présenté par les services municipaux qui sont muets dans tout le dossier d'enquête publique.

## Les besoins sociaux ne sont pas pris en compte

Le projet d'aménagement urbain prévoit la construction de 254 logements, dont 28 logements en locatif social, soit un taux de 11 % de logements sociaux.

La Ville de Bezons compte selon les chiffres indiqués par la commune 38 % de logements sociaux ; selon la fiche INSEE de la commune, le chiffre s'établissait en 2019 à 4 442 logements HLM loués vide sur un total de 12 175 logements, soit 36,5%. La commune recensait en 2019 quelques 2 000 demandes de logements sociaux des Bezonnais et ce chiffre a encore progressé depuis. La Ville prétend<sup>2</sup> sur son site internet que « *cette proportion [38%] restera stable. Comme Bezons continue à construire, le nombre de logements sociaux augmente.* » Or les différents projets immobiliers annoncés par l'équipe municipale depuis deux ans se situent tous à un niveau 25 % de logements sociaux au maximum. À ce rythme, il sera donc impossible de maintenir une proportion de 38 % et de réduire le nombre de Bezonnais qui demandent sans pouvoir être satisfaits un logement social.

Aussi, on comprend bien en quoi **présenter un projet immobilier avec à peine plus de 10 % de logements sociaux en son sein est plus rentable, ce qui est avant tout l'objectif des aménageurs et promoteurs ; par contre, comment affirmer, comme le fait l'étude d'impact, que « le projet répond aux besoins en matière de logements et bâti neuf de la ville et de la région », quand il ne permet pas de répondre aux besoins des Bezonnais en matière de logement social, puisqu'un taux de 11 % est très en-dessous des équilibres sociaux de la commune ?**

## Circulation et Qualité de l'Air

En l'absence de projet de transports en commun dans le secteur, on peut qu'envisager une augmentation massive du trafic automobile sur le quartier concerné. L'avenue Gabriel-Péri est saturée dès le matin par une partie du trafic routier en provenance du Parisis qui cherche à éviter l'autoroute A15 pour rejoindre l'autoroute A86 ; tous les matins jusqu'au pont de Bezons la D392, cette avenue n'est qu'un long et dense défilé de véhicules automobiles à vitesse réduite, expulsant des gaz d'échappement... **La rue des frères-Bonneff sert d'une certaine manière d'itinéraire de délestage parallèle à l'avenue Gabriel-Péri le matin ;** la rue Maurice-Berteaux a une échelle moindre répondant au même principe en fin de journée.

Le terrain concerné par le projet d'aménagement urbain est à 250 mètres de l'avenue Gabriel-Péri, dans un secteur déjà largement affecté par une mauvaise qualité de l'air. L'étude d'impact sous-estime largement les effets de l'installation de 254 nouveaux logements et d'un groupe scolaire de 14 classes sur ce site, notamment parce qu'il n'y a pas de prise en compte des pratiques de mobilité sur la commune, ce que seuls les services municipaux auraient pu indiquer ; or seuls Atland et Nexity ont produit cette enquête dont tout laisse à penser qu'elle n'a pas été relue sérieusement par l'équipe municipale.

Or il y a un risque évident de **danger accidentogène concernant les accès scolaires dans un site entouré de voies classées : le dépose minute envisagé par l'aménageur et le promoteur va rapidement s'avérer insuffisant dans une rue Maurice-Berteaux avec une seule voie à sens unique... Comment, au demeurant, l'aménageur peut-il considérer que le dépose minute sera bien placé sur la rue Maurice-Berteaux en sens unique de circulation du sud-ouest vers le nord-est, alors qu'on ne connaît pas le secteur scolaire dont seront issus les élèves attendus de ce futur groupe scolaire ?** Ces informations manquent dans le dossier et dans l'étude d'impact et ils n'ont fait l'objet d'aucune information ou concertation avec les riverains ou les parents d'élèves de la part de la municipalité.

La raison du positionnement de ce dépose minute sur la rue Maurice-Berteaux ne peut s'expliquer que parce que l'on envisage en réalité une importante dégradation de la circulation sur la rue des frères-Bonneff, alors que l'étude d'impact prétend au contraire qu'elle sera limitée.

<sup>2</sup> <https://www.ville-bezons.fr/cadre-de-vie/logement/>

Il suffit pourtant de regarder le comportement et les pratiques de circulation à Bezons auprès des groupes scolaires existants pour comprendre que cela ne pourra pas ne pas avoir d'impact : devant le groupe scolaire Louise-Michel (qui bénéficie cependant de la proximité du parking de l'Intermarché), ou bien plus loin devant les groupes scolaires Angela-Davis ou Victor-Hugo, **chaque matin nous constatons un entassement véhicules automobiles en double file, que la rue soit en double sens à deux voies ou en sens unique avec une voie unique : ces comportements accidentogènes s'expliquent par le fait qu'une part non négligeables des parents préfèrent prendre leur voiture pour déposer leurs enfants à l'école avant de reprendre le volant pour se rendre sur leur lieu de travail**, plutôt que de faire quelques centaines de mètres aller-retour à pieds pour retourner prendre leur véhicule devant leur domicile après avoir déposé leurs enfants à l'école.

**Il n'y a aucune raison objective de penser qu'à moyen terme ces comportements seront profondément différents devant le nouveau groupe scolaire** inscrit dans le « projet Albert-1<sup>er</sup> ». Au contraire, il y a de fortes raisons de penser que (selon la carte scolaire qui sera adoptée à l'avenir, mais dont la municipalité n'a absolument rien dit et pour laquelle aucune piste ne figure dans le dossier d'enquête publique) une partie des familles prendront le volant pour descendre la rue des frères-Bonneff et vers la rue Édouard-Vaillant (pour récupérer ensuite la rue de Villeneuve ou l'avenue Gabriel-Péri) et déposer en double file leur enfant devant la nouvelle école.

**Le positionnement d'un groupe scolaire sur ce site avec 254 nouveaux logements ne peut donc que déboucher sur une circulation accrue aux heures de pointes du matin tant au niveau des rues des frères-Bonneff et Maurice-Berteaux, mais également des voiries qui y mènent** (et cela en fonction de la carte scolaire qui sera adoptée et dont nous ne savons rien). Il est également évident que les situations de voitures en double file ralentiront encore la circulation aux différents endroits concernés ce qui augmentera l'émission de gaz d'échappement aux abords de l'école et de l'ensemble du quartier concerné.

Il est à ce titre assez irresponsable de la part de l'étude d'impact d'y lire que « *le projet n'aura pas d'impact notable* » sur le climat et la qualité de l'air !? À l'échelle de l'Île-de-France, de l'agglomération parisienne et de la commune, ce projet à lui seul ne pèsera pas de manière déterminante sur une qualité de l'air déjà dégradée, mais **le PCAET déposé par la Communauté d'agglomération Saint-Germain-Boucles de Seine<sup>3</sup> démontre déjà que la ville de Bezons est particulièrement exposée dans le territoire, faut-il encore aggraver la situation en positionnant dans un quartier où le tissu urbain et la circulation sont déjà denses un groupe scolaire et 254 logements qui généreront une saturation automobile supplémentaire** (au regard des pratiques observées sur la commune) et donc l'émission de gaz nocifs pour la santé (que l'étude d'impact ne peut que sous-estimer car elle ignore – volontairement ? – la façon dont le reste de la commune fonctionne) ?

Sur les cinq carrefours examinés dans l'étude d'impact (Gabriel-Péri/Albert-1<sup>er</sup>, Albert-1<sup>er</sup>/Maurice-Berteaux, Albert-1<sup>er</sup>/frères-Bonneff, frères-Bonneff/Edouard-Vaillant, Edouard-Vaillant/Gabriel-Péri), deux sont déjà chargés ou très chargés matin et soir, un est saturé : le résultat attendu au regard de la démonstration que nous venons de faire c'est que les deux carrefours chargés seront demain saturés et que les deux carrefours non problématiques aujourd'hui deviendront chargés. Avec pour résultat complémentaire, de probablement dégrader la qualité de l'air des parties de la communes situées au sud du « projet Albert-1<sup>er</sup> » entre les rues Maurice-Berteaux, des frères-Bonneff, Édouard-Vaillant et l'avenue Gabriel-Péri...

Par ailleurs, l'étude d'impact indique que **les relevés de circulation ont été faits pour les cinq carrefours cités plus haut à 8h45...** Abstraction faite des enfants qui pourraient être déposés plus tôt le matin à l'accueil de loisirs, les entrées des écoles se font entre 8h20 et 8h45 : c'est donc sur

---

3 <https://www.saintgermainbouclesdeseine.fr/lagglomeration/ambitions-et-grands-projets/plan-climat-air-energie-territorial-pcaet/>

une plage d'une demi-heure de 8h15 à 8h45 qu'il aurait fallu anticiper les impacts du projet. **Les données apportées ici sont totalement inadaptées à la réalité de ce qui est envisagé.**

Enfin, la commune avait annoncé la réalisation d'une étude et consultation sur la circulation et les sens de circulation dans Bezons. **Soit cette étude n'a pas été réalisée et il apparaît hasardeux d'envisager un tel projet d'aménagement urbain sans des données précises en la matière ; soit cette étude a été réalisée, mais encore une fois sans consultation du public, sans avoir été communiquée aux élus municipaux et elle ne figure pas dans le dossier d'enquête publique,** alors que si elle existait elle devrait être (au moins pour la partie du territoire concerné) un élément de réflexion essentiel.

### **Un projet négatif pour l'environnement au moment où nous devons réguler la chaleur en ville**

Le plan masse paysager de l'étude d'impact démontre un abattage massif des arbres existants sur les parcelles situées sur l'emprise du projet immobilier. Comment peut-on expliquer qu'il s'agit d'un projet respectueux de l'environnement quand on constate qu'avec 254 logements (nous n'avons pas trouvé d'indication précise sur la hauteur des bâtiments), un cabinet médical et une résidence intergénérationnelle, **il s'agit bien d'une logique de surdensification au sein d'un environnement urbain déjà dense.**

En effet, outre un tissu pavillonnaire assez dense, nous nous trouvons à proximité immédiate de nouveaux immeubles de 6 étages le long de l'avenue Gabriel-Péri, à l'angle de la rue des frères-Bonneff et de la rue Albert-1<sup>er</sup> se trouve également un immeuble d'habitation de 4 étages, en face du croisement entre les rues Albert-1<sup>er</sup> et Maurice-Berteaux se trouve la résidence Joliot-Curie avec des immeubles d'habitation de 3 étages, et à proximité la cité des Pierrats (rues Altmeyer et Ambroise-Paré) compte plusieurs immeubles d'habitations de 7 étages.

Le terrain sur lequel souhaite s'implanter le projet immobilier d'Atland et Nexity avec le soutien de l'équipe municipale était **l'espace idéal pour créer un espace de respiration urbain dans une commune qui souffre particulièrement de l'artificialisation des sols et du manque d'arbres susceptibles de rafraîchir les températures locales au printemps et en été.**

Il faut tenir compte du contexte général de la commune et rappeler que l'équipe municipale a l'intention d'abattre 25 platanes sains en plein centre ville, le long de l'avenue Gabriel-Péri dans le square de la République, qu'elle vient d'abattre et de broyer 25 arbres sains à l'extrémité du parc Bettencourt entre les rues Francis-de-Pressensé et René-Rousseau (sakura, prunus, pins et un double alignement de cèdres bleus précédemment classés comme remarquables) et 27 arbres le long du chemin de halage dans le cadre de « l'aménagement » des berges de Seine. **La commune de Bezons souffre donc non seulement d'une insuffisance ancienne en la matière, mais aussi d'une action municipale récente qui va à l'encontre des objectifs affichés de projets respectueux de l'environnement à caractère « paysager ».**

**Personne ne contestera le fait que cet espace mérite une requalification :** des jardins ouvriers potagers qui manquent aujourd'hui d'une gestion dynamique, des friches naturelles, des maisons, un bâtiment d'activité (ancienne usine), ces bâtiments étant en mauvais état. L'ancienne usine a accueilli pendant de nombreuses années plusieurs activités potentiellement polluantes : menuiserie industrielle, atelier de vernis et de peinture, avec des installations de support à l'activité elle-même polluante comme une cuve enterrée de fioul d'une capacité de 5 000 litres, une chaudière alimentée au fioul, des anciennes cuves enterrées d'essence et, pour finir, une cuve aérienne de perchloroéthylène.

Sur ce dernier sujet, il est évident que les risques de pollution des sols sont particulièrement élevés. D'ailleurs, **dans ses pages 11 et 12, l'avis de Mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) fait par des éléments tangibles qui permettent d'émettre des inquiétudes quant aux**

**risques pour la santé humaine.** Or s'il est bien noté, dans la réponse qu'Atland et Nexity apportent à l'avis de la MRAe, que le conseil municipal a approuvé le projet général en connaissance des risques de pollutions des sols, cela n'en écarte pas la réalité et surtout c'est faire peu de cas des débats du conseil municipal du 15 février 2023 pendant lesquels des inquiétudes fortes ont été émises par de nombreux élus les amenant à voter contre, à s'abstenir ou à refuser de prendre part au vote pour protester contre le manque d'information (p. 40 et suivantes du compte rendu du conseil municipal joint à ce dossier) ; car il faut préciser que **le conseil municipal n'a jamais été le lieu d'un débat complet sur ce projet immobilier** et n'a été saisi que par incidente en examinant l'achat de parcelles cadastrées AD 944, 945, 946 et 947 et l'acquisition de volumes et d'emprise au 29-45 rue Albert-1<sup>er</sup>, 123 rue des frères-Bonneff et 172 rue Maurice-Berteaux, ce même 15 février 2023. **En réalité, nous-mêmes en tant que conseillère et conseiller municipaux, nous découvrons le contenu du projet immobilier au travers du dossier d'enquête publique...**

Or, à l'occasion de ce seul conseil municipal où nous avons pu « débattre » de quelques éléments du projet immobilier soumis aujourd'hui à enquête publique, Madame la Maire a répondu à Mme Florelle Prio qui s'inquiétait de la charge importante que représenterait la dépollution du site : « *Sur la question de la **dépollution, tout est à la charge du promoteur.** [...] Les études de dépollution ont été faites, les études de cas par cas ont été faites. En fait, l'ensemble des études obligatoires ont été réalisées.* » (p. 44 du compte rendu du conseil municipal du 15 février 2023) La Maire a refusé dans la foulée de redonner la parole à M. Frédéric Faravel, considérant que le groupe municipal de Mme Prio et M. Faravel s'était déjà exprimé, mais M. Faravel a pu faire remarquer lors de l'examen du dossier suivant que la Maire avait menti à l'assemblée municipale puisqu'il était écrit dans les documents remis aux conseillers municipaux sur les achats de parcelles, de volumes et d'emprise (ces documents, à savoir 3 courriers d'offre d'Atland et Nexity à l'attention de la Ville, sont en pièce jointe à cette contribution) : « *Pour ce faire, nous vous proposons de signer une promesse de vente assortie des conditions suspensives habituelles en matière de constructions neuves et notamment absence de pollution du sol et du sous-sol, de toutes les prescriptions et diagnostics ou de fouilles archéologiques.* » M. Faravel précisant ensuite sans être contredit : « *c'était ce qu'il y avait marqué dans les documents des trois dossiers précédents. Donc Mme Prio avait raison, il y a bien une clause de dépollution obligatoire à la charge de la Ville demandée par les promoteurs.* » (p. 48 du compte rendu du conseil municipal du 15 février 2023)

Au regard de la nature des débats du conseil municipal du 15 février 2023 et de l'avis de la MRAe sur les risques de dépollution, qui ne reçoivent pas de réponse sérieuse dans le mémoire d'Atland et Nexity, **il est naturel que l'on puisse douter de la sincérité des affirmations de l'étude d'impact et du « mémoire en réponse » concernant le sérieux avec lequel est envisagé la dépollution du site et l'absence à termes de risques pour la santé des personnes et de la faune. En réalité, on peut penser qu'en absence de clarté et de sincérité des débats la confiance des élus a été abusée par Atland, Nexity et l'exécutif municipal.**

**Il existe aujourd'hui sur le site 40 arbres. Le projet immobilier prévoit l'abattage de 39 d'entre eux !**

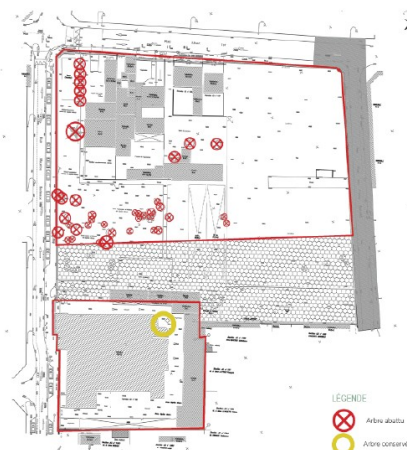
C'est à n'en pas douter une solution assez radicale. Ce qui est assez aberrant c'est que la page 97 de l'étude d'impact est intitulée « *préservation des arbres existants* », alors qu'un seul

Plan d'abattage - la strate arborée supprimée et conservée

De manière générale, nous adoptons une stratégie qui vise la conservation d'un maximum d'arbres existants. Cependant, les arbres très près du bâtiment devront être abattus par mesure de sécurité. Les arbres se trouvant sur l'emplacement du projet architectural devront, eux aussi, inévitablement être abattus.

Les travaux, le passage des engins de chantier, les échafaudages etc. risquent d'abîmer le tronc et les branches des arbres, de laisser ou de retourner le sol au niveau des racines, ce qui à terme pourrait leur être fatal. Au bout de quelques années, ceux-ci pourraient pleûr de leurs blessures, et il y aurait alors un risque de chute de branches ou même de l'arbre, ce qui serait un danger à la fois pour les personnes et pour le bâtiment.

Le projet nécessite l'abattage de 39 arbres.



spécimen sera conservé et toute la page continue d'utiliser ce pluriel. Ce n'est plus une « étude d'impact » mais une adaptation de 1984 de George Orwell pour illustrer que les mots n'ont plus sens.

À titre de compensation, le projet prévoit de replanter 28 arbres – ce qui nous place à un déficit de 11 spécimen – dont une grande partie seront des « arbres en bosquets » (p. 99 de l'étude d'impact).

#### Les aspects réglementaires

##### Les arbres

Le projet s'étend sur une surface découpée par 3 PLU comme le plan ci-contre.

NOTE : la zone UCb comprend la parcelle 1, la zone UP comprend un bout de la parcelle 2, la zone UG comprend l'autre bout de la parcelle 2 et la parcelle 3.

##### 1. Parcelle n°1 / Zone UCb



Rappel du PLU :

« Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées (et non imperméabilisées) à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> »

Les espaces libres du projet : 2731 m<sup>2</sup>

Soit 2731/100 = 28 arbres de haute tige à planter.

Le projet prévoit la plantation de 28 arbres, il est donc conforme au PLU.

-  Arbres de bosquet (zone UCb) : 28
-  Arbustes (zone UCb)

##### 2. Parcelle n°2 + 3 / Zone UG

Rappel du PLU :

« Les surfaces libres de constructions doivent être végétalisées (et non imperméabilisées) à raison d'au moins 1 arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup> »

Les espaces libres du projet : 558m<sup>2</sup>.

Soit 1851/100 = 19 arbres de haute tige à planter

Le projet prévoit la plantation de 18 arbres ainsi que la conservation d'un arbre existant il est donc conforme au PLU.

-  Arbre existant conservé (zone UG) : 1
-  Arbres d'alignement (zone UG) : 6
-  Arbres d'alignement (zone UG) : 12



Or là aussi, là où on pouvait implanter un parc urbain nécessaire pour la respiration de la Ville et la régulation de sa température moyenne en période de changement climatique, **ce que proposent la Ville et les promoteurs, c'est pour moitié des arbres en bosquets de petite taille qui seront cantonnés dans des espaces privés à l'intérieur de cours d'immeubles qui ne seront pas accessibles aux Bezonnais.**

L'étude d'impact indique également que **la partie centrale du terrain accueillera un espace vert, conformément au plan local d'urbanisme (PLU) de Bezons (emplacement réservé n°15 qui impose la création d'un espace vert) (p. 7, 56 et 63).** Or aucune information ne figure dans l'étude d'impact sur cet aménagement. Le dossier de permis de construire indique quant à lui que cette partie centrale sera « *intégralement traitée en espaces verts* », mais « *laissée en l'état* » et que cet espace sera « *rétrocédé à la ville* » et « *fera l'objet d'une qualification et d'un traitement ultérieur* », sans plus d'informations (qui réalisera cet aménagement, échéance de réalisation, vocation de cet espace vert...). C'est donc **la Ville de Bezons** qui est en charge de cette partie du projet d'aménagement urbain et elle **aurait dû apporter les éléments nécessaires au dossier d'enquête publique.** Il est à noter que ni les élus ni le public n'ont eu connaissance d'une quelconque présentation du projet d'aménagement de cet « espace vert », la Maire de Bezons se contentant d'affirmer avec grandiloquence lors du conseil municipal du 25 mai 2023 qu'il s'agirait d'un « *parc paysager* » donnant directement sur la « *cour oasis* » de l'école... Au-delà de l'emphase du discours, nous ne pouvons être que dubitatifs quant aux mots choisis au regard de la relativement faible superficie concernée.

Dans tous les cas, **l'aménagement de cet espace central étant une composante essentielle du projet, il devrait donc être décrit et ses impacts sur l'environnement devraient être évalués.** Ce n'est pas le cas dans l'étude d'impact et ce n'est pas non plus le cas dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe rédigé par Atland et Nexity ; c'est en réalité logique puisque ces éléments auraient dû être fournis par l'équipe municipale et les services de la Ville, ce qu'elle s'est refusée à faire jusqu'ici.



Cela pose la question du phasage et du calendrier général de ce projet immobilier : la Ville de Bezons prétend y intégrer la réalisation d'une partie des promesses électorales de son exécutif actuel, le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe se permet même d'écrire (p. 13) « *la ville a trouvé à cet endroit de son territoire un débouché assez complet pour ses besoins* » (c'est un argument un peu court pour considérer qu'il évite de répondre aux questions posées sur les enjeux environnementaux), pourtant elle semble **incapable de préciser dans quels délais les éléments écologiques compensant les dégradations évidentes induites par ce projet pourront être réalisés**, sans même qu'il soit besoin de rappeler que les compensations ne sont pas à la hauteur des destructions. D'ailleurs quand la MRAe note que « *l'étude d'impact n'apporte pas d'informations sur la durée des travaux,* » le mémoire en réponse ne pourrait être que lacunaire et insuffisant par avance puisque la Ville n'a pas participé à sa rédaction et n'apporte pas la réponse sur les éléments du projet immobilier qui la concerne.

D'autre part, comme nous l'avons dit plus haut, **les jardins ouvriers potagers actuellement implantés sur la partie septentrionale du site seront « supprimés » (p. 60, 165, 175), sans que l'étude d'impact ne précise si une relocalisation est envisagée sur un autre secteur de la commune.** Or nous partageons ici aussi l'avis de l'Autorité environnementale : ces jardins contribuent à un cadre de vie agréable pour la population (espaces verts, accès à la nature), mais peuvent également avoir des effets positifs pour la biodiversité, l'effet îlot de chaleur, la gestion des eaux pluviales, etc. Là aussi, **le mémoire en réponse n'apporte pas de réponse quant à leur remplacement et leur relocalisation sur le territoire communal car Atland et Nexity ne maîtrisent pas cette information et que la Ville et son exécutif refusent ou plutôt sont incapables de dire où ils pourront relocaliser ces jardins ouvriers.**

Lors de la réunion publique du 11 mai 2023, au gymnase Gilbert-Trouvé, la Maire a été interpellée fortement par les habitants à ce sujet ; là encore, elle a été incapable d'apporter une réponse à cette question précise, préférant s'en prendre violemment à la gestion associative (certes très imparfaite) des « jardins ouvriers » dénonçant avec une grande brutalité ce qu'elle considère comme une forme de privatisation et de clientélisme. Quel que soit l'avis que l'on peut porter sur les défaillances de la gestion actuelle des jardins ouvriers, ce n'était pas le sujet : **il faut désormais dire où seront relocalisés ces jardins potagers et ce sera l'occasion si nécessaire d'en réviser la gestion.** Dans tous les cas, les compensations promises dans la présentation du projet au sein de l'étude d'impact ne peuvent pas être limitées à la plantation de quelques arbres qui ne seront pas accessibles aux Bezonnais dans les cours d'immeubles.

D'une manière générale, les recommandations de la MRAe ne reçoivent aucune réponse solide dans le mémoire transmis par Atland et Nexity, soit parce qu'ils n'en maîtrisent pas les éléments, soit parce qu'ils se contentent (recommandation n°4) de répéter la partie du dossier déjà présente dans l'étude d'impact, ce qui à nouveau interroge sur le sérieux avec lequel ce dossier est conduit.

## **Conclusion**

Le projet immobilier « Albert-1<sup>er</sup> » ne saurait recevoir un avis favorable :

- il n'a pas fait l'objet d'une concertation sérieuse avec les riverains et les habitants de la commune ;
- les besoins sociaux de la commune de Bezons sont négligés si l'on considère que le projet immobilier ne comptera que 11 % de logements sociaux ;
- il n'y a aucune étude d'impact sur les équipements publics prévus avec le projet immobilier ;
- l'insuffisante prise en considération de la croissance de la circulation et des risques en matière de sécurité routière aux abords d'un futur groupe scolaire démontre une méconnaissance totale de l'environnement urbain et social dans lequel le projet s'inscrit ;
- le projet immobilier implique une dégradation profonde des conditions écologiques du territoire, sans aucune compensation proposée, avec un silence coupable de l'équipe municipale sur des éléments essentiels du dossier.

Ce projet est nocif pour l'environnement, la santé et la sécurité des habitants ; sa présentation est insincère et loin de vouloir répondre aux besoins des habitants, il ne semble motivé que par des considérations de profit immédiat des aménageurs et promoteurs, assez malhabilement habillé par de la communication politique.