



Ville de Thiais

Projet situé

Avenue de Fontainebleau et Henri Dunant – 94 320 THIAIS

Dossier déposé par



KAUFMAN  BROAD



PROJET DE REQUALIFICATION URBAINE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER EN CINQ
ILOTS SUR UNE EMPRISE D'ENVIRON 3.6 HECTARES

BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

**Synthèse des observations et propositions reçues
dans le cadre de la participation du public par voie électronique**

Avril 2025

RAPPEL DU PROJET

La présente procédure de participation du public par voie électronique concerne le projet de requalification urbaine d'un ensemble immobilier en 5 îlots occupés par des casses automobiles situé avenue de Fontainebleau et rue Henri Dunant à l'extrémité Nord-Ouest de Thiais. Le terrain d'assiette du projet concerne les parcelles cadastrales suivantes : 258, 256, 290, 222, 008, 009, 296, 252, 250 et 248 de la section OA et représente une superficie d'environ 3,6 ha.

Le projet concerne la construction d'un ensemble d'environ 870 logements dont 25% de logements sociaux, et 15 commerces.

Il est divisé en 5 îlots suivant les unités foncières actuelles :

- L'îlot A, et l'îlot B composé des lots B1 et B2 font l'objet d'un permis valant division PC09407322C1034 déposé par les sociétés SNC Cogedim Paris Métropole, SAS Eiffage Immobilier IDF,
- L'îlot C composé des lots C1 et C2 et l'îlot D font l'objet d'un permis de construire valant division n° PC09407322C1037, déposé par les sociétés SAS Eiffage Immobilier IDF, SNC Cogedim Paris Métropole et SNC Altarea Cogedim Grands Projets,
- L'îlot E fait l'objet d'un permis de construire valant division n° PC09407322C1035 déposé par la société SASU Kaufman & Broad Développement.

Ces 5 îlots concernent la création de logements en accession à la propriété et en locatif social ainsi que des locaux commerciaux ou activités à RDC le long de l'avenue Fontainebleau.

Ce projet entre dans la catégorie des projets relevant de la procédure d'examen au cas par cas au titre de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°) du tableau annexé à cet article.

Par décision n° DRIEAT-SCDD-202-067 du 8 avril 2022, le projet a été soumis à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale.

Le dossier est donc complété d'une étude d'impact.

L'étude d'impact et les dossiers de permis de construire ont été adressés à la MRAE qui a émis **avis délibéré n°APJIF-087 du 27 novembre 2024** de la Mission Régionale d'autorité environnementale Ile-de-France.

Les sociétés SAS Eiffage Immobilier IDF, SNC Cogedim Paris Métropole, Altarea Cogedim Grands Projets et SASU Kaufman & Broad Développement ont pris acte de cet avis et ont déposé **un mémoire en réponse le 10 février 2025.**

DESCRIPTION DE LA PROCEDURE DE PARTICIPATION DU PUBLIC ET INSERTION DANS LA PROCEDURE D'AUTORISATION DU PROJET

L'article L.123-2 du Code de l'Environnement dispense d'enquête publique au profit d'une procédure de participation du public par voie électronique, les projets faisant l'objet d'une étude d'impact à l'issue d'un examen au cas par cas au titre de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.

La procédure de participation du public par voie électronique a été réalisée en vertu de l'article L.123-19 du Code de l'Environnement (reproduit en annexe de la présente note de présentation). Cette procédure s'inscrit dans le cadre de la procédure d'instruction de deux permis de construire valant division et un permis de construire déposés pour la réalisation du projet immobilier.

Au titre de cette procédure, il a été mis à disposition du public un dossier composé de :

- Le permis de construire valant division PC09407322C1034 déposé par SNC Cogedim Paris Métropole, SAS Eiffage Immobilier IDF,
- Le permis de construire valant division PC09407322C1037, déposé par SAS Eiffage Immobilier IDF, SNC Cogedim Paris Métropole et Altarea Cogedim Grands Projets,
- Le permis de construire valant division PC09407322C1035 déposé par SASU Kaufman & Broad Développement,
- L'étude d'impact accompagnée de ses pièces annexes et le résumé non technique,
- L'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France (MRAe),
- L'avis de la commune de Thiais sur l'étude d'impact,
- Le mémoire en réponse à l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale le 10 février 2025,
- Les avis des services et commissions consultés préalablement à l'ouverture de la PPVE,
- La mention des textes qui régissent la PPVE et l'indication de la façon dont elle s'insère dans la procédure administrative relative au projet considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation,
- La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont les maitres d'ouvrage ont connaissance.

La participation du public a pour objet d'assurer l'information du public sur le projet et sur la décision qui sera prise au terme de la procédure.

Contrairement à l'enquête publique, il n'est pas sollicité de commissaire enquêteur lors de cette procédure. 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 Thiais.

En application de l'article L. 123-19 du Code de l'environnement, la procédure de participation avait fait l'objet de mesures de publicité avant l'ouverture de la participation électronique du public.

L'avis de mise à disposition a été mis en ligne sur le site Internet de la commune, affiché en mairie, sur les panneaux administratifs de Ville quinze jours avant le début de la PPVE et pendant toute la durée de celle-ci en Mairie. Cet avis a également été publié dans 2 journaux diffusés dans le département du Val-de-Marne.

La mise à disposition du dossier s'est faite du **10 mars à 9h30 au 09 avril 2025** à 17h30 inclus.

L'ensemble du dossier était consultable sur le site internet dédié : [https // www. Registre-numerique.fr/ppve-thiais](https://www.Registre-numerique.fr/ppve-thiais). Il était mis à disposition du public sur support papier, sur rendez-vous en Mairie :

- Sur demande adressée par courriel à l'adresse contact@ville-thiais.fr
- Par courrier à Mairie de Thiais, 1 rue Maurepas 94320 THIAIS
- Le dossier papier était consultable dans un délai de 5 jours ouvrés suivant la notification du courrier.

Pendant toute la durée de la participation du public, les observations, propositions ou questions se sont exprimées par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivant : ppve-thiais@mail.registre-numerique.fr ;

Toutes les observations devaient être reçues au plus tard le 09 avril à 17h30.

A l'issue du délai de mise à disposition, l'autorité compétente doit faire une synthèse des observations et propositions du public.

Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, le délai pour établir la synthèse ne peut être inférieur à 4 jours à compter de la date de clôture de participation du public.

Une fois la synthèse établie, le Maire de Thiais, autorité compétente, pourra délivrer les permis de construire autorisant le projet.

Au plus tard au jour de la délivrance du permis de construire et pendant une durée minimale de trois mois, 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, seront mis en ligne sur le site internet de la commune.

SYNTHESE DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC

A l'issue de la période ouverte à la participation du public, **une contribution** a été déposée.

« Rapport_de_pollution_Parc_1_1 Je m'interroge "impact en hydrocarbures (HCT) a été mis en évidence au droit des matériaux issus des sondages T1 et T5. Afin d'éviter tout risque sanitaire lié à l'ingestion de terres impactées en hydrocarbures, il est recommandé la purge de ces matériaux, puis de recouvrir par des terres saines. " dans les rapports sur la pollution. La plantation d'arbres fruitiers au droit d'un site réhabilité est fortement déconseillée. Cela revient sur différents rapports. MISE EN MEMOIRE DE LA POLLUTION RESIDUELLE Si une pollution résiduelle est maintenue en place au droit du site, il sera nécessaire d'en garder la mémoire. Il s'agira donc de spécifier l'existence d'une pollution résiduelle dans les actes de vente et d'annexer le présent rapport aux pièces officielles (actes notariés en particulier). Qui vérifiera cela ?

Rapport_de_pollution_Ilot_E p20 " Inhalation de substances volatiles présentes dans les sols et/ou les eaux souterraines Considérant la possibilité de volatilisation de substances chimiques présentes dans les sols et les eaux souterraines vers l'air intérieur du bâtiment et vers l'air extérieur, l'exposition des futurs usagers du site par inhalation de ces substances volatiles est retenue. " Lorsque le réaménagement des sites exclut l'implantation de jardins potagers ou d'arbres fruitiers, il est essentiel que des restrictions d'usage soient instaurées (SUP, acte notarié, règlement de copropriété, bail de location, etc.).

"Je suis très inquiète au regard de notamment de ces éléments pour les futurs résidents. »

La réponse apportée par les maîtres d'ouvrage est la suivante :

Dans le cadre des projets concernés, les maîtres d'ouvrage réaffirment leurs engagements à respecter la réglementation environnementale en vigueur. Toutes les actions seront menées dans les règles de l'art, en s'appuyant sur des pratiques reconnues et encadrées.

Afin d'assurer la qualité et la sécurité des interventions, un bureau d'études spécialisé et certifié supervisera les travaux. Ce contrôle technique permettra de garantir la conformité des actions entreprises.

Concernant la mémoire des sols, ces informations seront inscrites dans les actes de vente et les règlements de copropriété conformément aux préconisations des experts environnementaux, garantissant ainsi que tous les futurs résidents soient informés de la situation. Les notaires auront un rôle clé dans cette démarche, en veillant à ce que ces données soient conservées et accessibles via les documents officiels. »

Ces engagements énoncés visent à garantir un cadre de vie sain pour les futurs résidents tout en maintenant une transparence totale concernant l'état des lieux.

Ces mesures seront également contrôlées durant le chantier et à l'achèvement des travaux et feront l'objet d'une analyse des risques sanitaires finale par un bureau d'étude spécialisé certifié.

BILAN DE LA PPVE

La seule observation reçue dans le cadre de la procédure n'est pas de nature à remettre en cause le projet, et ne nécessite pas de modification du dossier.

Au regard des pièces du dossier et à l'issue de la mise à disposition du public, l'autorité compétente considère que les permis de construire peuvent être délivrés.