



**BILAN DE LA MISE A DISPOSITION DU  
PUBLIC  
DU PERMIS DE CONSTRUIRE DE LA SCCV  
140 GALLIENI (PCN°093006 17B0036) ET DE  
L'ETUDE D'IMPACT**



**PROJET DE CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE DE BUREAUX  
D'ENVIRON 29 000M<sup>2</sup> AVEC DES COMMERCES**

**MISE A DISPOSITION DU 23 AVRIL AU 25 MAI 2018**

## **PREAMBULE :**

La commune de Bagnolet a prescrit les modalités de la mise à disposition du public, en application des réglementations en vigueur, du dossier de demande de permis de construire n° PC 093006 17B0036 relatif au projet de construction, déposé par la SCCV 140 Gallieni représentée par Madame Nelly ALLAIS.

Ce permis de construire porte sur le projet de réalisation d'un immeuble de bureaux d'une surface de plancher (SDP) de 27 795m<sup>2</sup> et de commerces en rez-de-chaussée pour une superficie total de 671m<sup>2</sup> de SDP. Le terrain de cette future construction se trouve au 122-140 avenue Gallieni.

Le processus de mise à disposition du public est encadré par la loi du 20 décembre 2014 portant simplification des procédures administratives et par les articles L122-1 et suivants et R122-2 et suivants du code de l'Environnement.

L'étude d'impact du projet a été transmise pour avis à l'Autorité environnementale (AE) compétente en matière d'impact des projets de construction. L'AE dans son avis en date du 21 août 2018, informe de l'absence d'observation sur l'étude.

Préalablement à la mise à disposition au public, 15 jours avant démarrage de celle-ci, un avis de mise à disposition (annexe 1) a été :

- Affiché sur les panneaux administratifs de la Commune
- Mis en ligne sur le site internet de la ville ([www.ville-bagnolet.fr](http://www.ville-bagnolet.fr))

Et pendant toute la durée de la mise à disposition.

Le dossier de demande de permis de construire, comprenant l'étude d'impact, a été donc mis à disposition du public du 23 avril au 25 mai 2018 inclus selon les modalités suivantes :

- Mise à disposition du public à l'Hôtel de Ville, Direction du développement territorial du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h et le vendredi de 13h30 à 17h.
- Mise en ligne du dossier le site internet de la ville ([www.ville-bagnolet.fr](http://www.ville-bagnolet.fr)) (Annexe 2)

Le présent document a pour objet de faire un bilan des observations faites par le public lors de la mise à disposition du dossier.

## **SYNTHESE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :**

Pendant toute la durée de la mise à disposition, les observations du public ont pu être recueillies selon les modalités suivantes :

- Sur un registre ouvert à cet effet au sein de la Direction du développement territorial
- Par voie électronique à l'adresse suivante [avis.participation@ville-bagnolet.fr](mailto:avis.participation@ville-bagnolet.fr)

3 observations ont été recensés dont :

- 1 observation sur le registre mis à disposition du public (annexe 3)
- 2 remarques émises par courriels (annexe 4)

L'observation sur le registre est anonyme, il est indiqué « *Merci pour cette consultation. Je repasserai pour indiquer l'ensemble de mes remarques.* » La personne n'est pas repassée pour inscrire ses remarques sur le registre.

Les observations de Monsieur Julien BECOTE et Madame Anne GERVAL ont été déposées par courriel. Ces dernières sont intégrées en annexes du présent bilan.

La plupart des remarques recourent les mêmes thèmes ou questionnement : le gabarit du projet, la circulation, la programmation, la biodiversité, la gestion des eaux, le chauffage, la pollution, le Trapil.

Le tableau ci-dessous reprend point par point **les** observations et interrogations et y apporte des réponses.

Observations de Madame Anne GERVAL	Eléments de réponses apportés
<b>Hauteur du bâtiment annoncée R+8 =&gt;</b> Voyant la hauteur du RCH et celle du dernier étage, ne serait-il pas plus honnête d'indiquer R+9 dès le départ. Peut-être y a-t-il une raison de dire 8 plutôt que 9 ?	En application du code de la construction de l'habitation, le dernier plancher du bâtiment projeté ne constitue pas un « niveau » mais une « mezzanine ».
<b>Surface Imperméabilisée de 4 000 m2 et une surface de 1 000 m2 d'espace vert =&gt;</b> Pour les espaces verts, est-il normal de comptabiliser des terrasses, toitures ou 'poches' ? Ne peut-on contraindre un calcul de 1 000m2 de pleine terre en divisant s'il le faut ? Cette somme d'espaces ne donne aucune garantie quant à la pérennité des espaces hors sol. Par contre, on ne peut nier le 'tampon acoustique du bâtiment' mais ne pouvait-il pas être moins haut (je sais le PLU,...). Pour une meilleure harmonie avec le quartier une bande ou deux entre le bâtiment et la rue aurait été bien mieux au lieu d'une façade aveugle. => 'L'installation de jardins de poches dans la façade donnant sur le périphérique	Concernant les espaces pleine terre, le projet prend en compte la réglementation applicable en vertu du plan local d'urbanisme de la commune de Bagnolet. En effet, 20% du projet est traité en espace pleine terre.  Si le projet s'implante à l'alignement de l'avenue Gallieni conformément au plan local d'urbanisme, il convient de relever que trois espaces végétalisés sont prévus au niveau RDC du bâtiment. Ces espaces végétalisés, visibles depuis la voie publique, scindent la construction tout en réduisant l'effet d'implantation linéaire du bâtiment.  Le dossier de permis de construire contient une insertion graphique permettant

<p>permettra de créer des filtres biologiques aux polluants aussi bien que des espaces tampons acoustiques agrémentant les espaces intérieurs.’=&gt; demander plus de zone de pleine terre sur les 1000 m2 annoncés’</p> <p>=&gt; ‘La façade sur l’avenue Gallieni constitue une façade dite aveugle possédant des baies pompiers de dimensions au moins égales à 90x180 cm en quinconce à chaque niveau tous les 20m maximum afin de permettre l’accès des services de secours à chaque lot.’</p> <p>=&gt; ‘Le projet s’inscrit dans une mutation urbaine globale en imaginant le bâtiment de bureaux demain, reconnecté avec l’espace public.’ (La reconnexion est-elle possible lorsqu’une façade est aveugle ?).</p> <p>Je ne me souviens pas si la façade côté rue est visuellement restituée dans les documents ?</p> <p>=&gt; ‘L’inclusion d’éléments végétaux participe d’autant plus à la requalification du site.’ (Je ne sais pas si ces inclusions participent réellement à une requalification quelconque ? Ce propos est un peu étrange).</p>	<p>d’apprécier l’insertion du projet par rapport à l’avenue Gallieni.</p>
<p><b>Les oiseaux</b></p> <p>Statut de protection particulier : 3 espèces d’oiseaux visées par la liste nationale. Pinson des arbres, moineau domestique, pie bavarde. Rien que pour eux cette protection doit nécessiter un espace végétalisé plus conséquent.</p> <p>=&gt; ‘Plusieurs solutions paysagères sont envisagées à ce stade du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Végétaliser une partie des façades du bâtiment pour créer un nouvel habitat vertical</li> <li>. Réduire les surfaces transparentes et réfléchissantes pour diminuer la mortalité des oiseaux en leur évitant toute collision avec le bâti.</li> <li>. Installer des nichoirs à oiseaux pour favoriser la nidification des oiseaux sur le périmètre du site. ‘</li> </ul>	<p>Comme cela ressort de l’étude d’impact jointe au dossier de permis de construire :</p> <p><i>« Aucun statut de protection particulier ne s’applique aux espèces animales observées à l’exception de trois espèces d’oiseaux visées par la liste nationale dont deux qui présentent une « Préoccupation mineure » sur la liste rouge des espèces menacées ».</i></p> <p>En outre, aucun impact notable n’est à relever sur les espèces d’oiseaux identifiées supra. :</p> <p><i>« Mesures de réduction en phase d’exploitation : Afin de favoriser le maintien des populations avifaunes une importante</i></p>

<p>Réduire les surfaces transparentes pour réduire la mortalité des oiseaux =&gt; Cette phrase inscrite n'a pas de sens lorsque l'on voit le visuel du bâtiment (au moins côté périphérique). Il faut faire mieux que la législation et ne pas hésiter à innover. Par contre installer des nichoirs c'est bien.</p>	<p><i>végétalisation des espaces extérieurs est prévue afin de créer un nouvel habitat pour ces espèces.</i></p> <p><i>Aucun impact notable en phase exploitation sur le milieu naturel n'est donc à relever ».</i></p>
<p><b>Réseau EP</b></p> <p>'La ville n'a fait aucun retour sur les débits de rejet maximal autorisé vers le réseau EP' est-il inscrit. La ville a-t-elle répondu depuis ? Peut-on penser que ce sujet peut être un problème à prendre en compte pour l'avenir pour la ville ou le quartier ?</p>	<p>Les eaux pluviales seront en partie infiltrées au droit des zones de plaines terres et les eaux restantes seront récupérées dans des bassins de rétention. Le rejet dans le réseau public respectera un débit de fuite de 10l/s/hectare conformément à la réglementation applicable.</p>
<p><b>Chauffage</b></p> <p>Raccordement à 1 réseau de chaleur alimenté à plus de 50 % par une énergie renouvelable ou de récupération. Sait-on qu'elle sera l'alimentation des 50 autres % ?</p> <p>Le choix du chauffage urbain est une bonne solution.</p>	<p>Le projet est raccordé à un réseau de chaleur alimenté à plus de 50 % par une énergie renouvelable de récupération de type biomasse.</p> <p>Le bâtiment est soumis à la réglementation thermique 2012 et respectera ses critères en termes de Bbio, Cep et Tic.</p> <p>De plus, le projet vise une performance énergétique excellente via le label Effinergie+, label identifiant les bâtiments neufs dont les besoins énergétiques sont très faibles, ainsi que la certification HQE excellent assurant une très faible consommation énergétique.</p> <p>Concernant la pollution carbone, nous visons le label BBCA (Bas carbone) atteignable notamment grâce à la construction bois qui capte le CO2 tout au long de la vie de l'immeuble.</p>
<p><b>Pollution</b></p> <p><b>Quelle est la démarche officielle et quelles sont les solutions qui seront apportées pour</b></p>	<p>Les mesures de prévention/gestion des pollutions existantes mises en œuvre par le maître d'ouvrage sont compatibles avec le</p>

<p><b>les sols pollués ? La ville a-t-elle une possibilité de contraindre le constructeur pour le retrait et le traitement de ces sols pollués (comme pour l'amiante) et de refuser une construction sur un sol pollué comme indiqué ?</b> (Impacts en tétrachloroéthylène et dichloroéthène)</p> <p>=&gt; 'Il n'est pas exclu que des teneurs plus importantes que celles mesurées à ce jour pourront être retrouvées dans les remblais entre les points de sondages au droit de la parcelle cadastrale'</p> <p>=&gt; 'une <u>dépollution partielle</u> du site par excavation en ISDND sera effectuée.' 'Au vu des résultats d'investigations et des profondeurs d'excavation prévues, l'impact résiduel en hydrocarbures, notamment en HCT, restera en place sous le futur projet après terrassement.'</p> <p>=&gt; 'Exposition très élevée au risque de remontée de nappe dans les sédiments (risque d'inondation par remontée de nappe : très fort'</p>	<p>projet de construction (<i>cf. dossier de PC - étude réalisée par le bureau Géotechnique</i>). Plusieurs sondages ont été réalisés en amont par un bureau d'étude spécialisé pour estimer la pollution des sols. Par ailleurs toutes les terres extraites de la parcelle lors des travaux de terrassement seront dépolluées.</p>
<p><b>Quel est le retour de l'analyse sur la compatibilité du projet et du pipeline d'hydrocarbure géré par Trapil ? Quelles conséquences pour le projet et la ville de Bagnolet ?</b></p> <p>=&gt; 'Toutefois une partie de l'aire d'étude est concerné par la zone de danger d'un pipeline d'hydrocarbures géré par la société TRAPIL. Ce pipeline est situé à l'ouest du projet, sur la commune de PARIS.'</p>	<p>Compte tenu de l'éloignement du site par rapport au pipeline, aucun risque n'a été relevé lors des différentes études menées.</p>
<p><b>Transport</b></p> <p>L'impact des bâtiments à venir sur la circulation dans cette zone n'est pas neutre au vu du nombre de personnes estimées (2 500 dans ce premier bâtiment) et de ceux à venir. Ne faudrait-il pas revoir le sens unique de l'avenue Gallieni en venant de Montreuil</p>	<p>Le parking souterrain destiné aux futurs employés diminuera l'impact du projet sur la circulation.</p> <p>Le périphérique est également situé à proximité immédiate ce qui en facilite la desserte.</p>

<p>pour alléger celui venant de Bagnolet d'autant que dès le mois d'avril, mai début de la période estivale les cars touristiques se multiplient dans cette partie de l'avenue ?</p>	<p>Le site se trouve enfin à côté de la station de métro Gallieni sur la ligne 3 du métro parisien (une partie du site est située dans un rayon de 500 m de distance de ce point d'accès).</p> <p>Par ailleurs, la Direction de la voirie de la ville est en train de réaliser une étude de circulation sur la commune prenant en compte ce projet de bureau.</p>
<p><b>Remarques parfois étonnantes présentes dans l'étude d'impact</b></p> <p>=&gt; 'Ces terrains étant situés en bordures du périphérique il est peu probable qu'ils attirent des opérations créant des logements. Par conséquent, comme on peut l'observer le long du boulevard périphérique parisien, ces sites attirent des opérations immobilières de créations de bureaux.'</p> <p>Je pourrais ajouter avec humour que ces promoteurs prêchent pour leur paroisse.</p> <p>Je pense que ces terrains peuvent trouver d'autres destinations comme l'a fait la ville de Paris en positionnant parfois des stades le long du périphérique. Il est toujours possible de créer des espaces verts qui feraient non seulement le bonheur des Bagnoletais mais également celui des Parisiens et plus largement celui de la faune et de la flore.</p> <p>=&gt; 'On constate une évolution positive de la population depuis une dizaine d'années'</p> <p>Remarque maladroite qui aurait pu être rédigée autrement.</p> <p>=&gt; 'Cet accroissement de l'activité n'aura pas de répercussions négatives sur la consommation d'espaces naturels et agricoles puisque la zone du projet est déjà de nature urbaine'</p> <p>Il serait bien que ces immeubles de bureaux insufflent une nouvelle vision en laissant plus de place aux espaces verts (pleine terre), ce qui correspond plus à une volonté globale de la société, au lieu de sortir toujours et encore</p>	<p>Cf. réponse concernant la pleine terre.</p> <p>Le développement de l'activité économique tertiaire va attirer des commerces principalement voués à la restauration. Cependant les programmes des constructions nouvelles sont aussi composés de logements, ce qui va engendrer une installation de commerces liés à ces usagers, faisant de l'espace un lieu vivant pas uniquement la semaine en journée. Ces activités répondent aux besoins quotidiens de la population, notamment pour l'alimentation (supérettes, boucheries, etc.), ou d'autres types de services (médecine, coiffure, etc.). L'offre en commerce pourra aussi répondre à la fois aux besoins des travailleurs et des habitants, par exemple via des activités de type boulangerie. Dans tous les cas au sein de cet espace la planification communale oblige à créer des commerces en RDC, ce qui garantira l'animation du lieu.</p>

des bâtiments massifs avec un rendu peu innovant, plutôt identique à ce qui est déjà fait autour de Paris. Bagnolet devrait, dans la mesure du possible, que ce soit dans les projets particuliers ou professionnels, insuffler une vision comme Montreuil a su le faire pour l'ensemble des bureaux dans le bas Montreuil.

=> 'On peut également imaginer que l'offre de transport en commun s'améliore et que les véhicules non polluants se développent ; diminuant ainsi l'impact du projet'

Ecrire 'diminuer l'impact' veut-il dire que l'on n'a pas réussi à travailler sur un projet suffisamment 'vert' ou autre ?

=> 'La mise en œuvre du projet permettrait de rénover le tissu urbain dans ce secteur.'

Il est vrai que ce projet rendra plus propre le quartier mais il ne va certainement pas le rénover. Il lance plus un 'nouveau' concept pour le quartier, première brique d'une suite à venir massive. Dommage que ce soit encore des bureaux et non des espaces pour l'artisanat. (Ce n'est pas la faute de la ville mais un constat plus global).



<b>Observations de Monsieur Julien BECOTE</b>	<b>Eléments de réponses apportés</b>
<p>La hauteur de l'immeuble = il serait bien que la hauteur ne dépasse pas la hauteur actuelle de l'immeuble de la Cnam. Le quartier a une unité d'ensemble avec essentiellement des maisons de 2 étages ou des immeubles de faible hauteur. Ce serait bien de conserver une telle harmonie.</p>	<p>Le projet qui s'insère au sein du périmètre d'études « République - Gallieni - Robespierre » est conforme aux règles de hauteur prévues par le plan local d'urbanisme de Bagnolet.</p> <p>La hauteur du bâtiment a également été choisie en cohérence avec celles des bâtiments voisins déjà autorisés dans le secteur de mutation urbaine « République – Gallieni – Robespierre » le tout en respectant la limite maximale de 34 mètres.</p>
<p>L'implantation de bureaux va générer un surplus de circulation routière dans tout le quartier (cf le projet de faire des parkings sur 2 niveaux). Si les avenues du Docteur Lemierre et l'avenue Gallieni sont plus ou moins adaptées, le problème est que l'avenue André Lemierre est à sens unique, ce qui implique un surcroît de circulation sur la rue Edouard Vaillant et sur la rue du Lieutenant Thomas. Un nouveau plan de circulation doit être pensé. Peut-être mettre l'avenue André Lemierre à double sens, et restreindre la circulation sur les rue Edouard Vaillant et du Lieutenant Thomas. A noter que la circulation rue du Lieutenant Thomas est déjà difficile quand les voitures se garent en double file.</p>	<p>La Direction de la voirie de la ville est en train de réaliser une étude de circulation sur la commune prenant en compte ce projet de bureau.</p>
<p>Installer des bureaux est déjà un point positif par rapport à la situation actuelle. Néanmoins il faut penser à l'accompagner d'une activité commerciale avec des restaurants, et pas seulement la semaine. Quels autres commerces de proximité installer ?</p>	<p>L'espace Gallieni – Robespierre est un secteur à enjeu de par son accessibilité, via le métro ligne 3 et sa proximité à Paris.</p> <p>Le développement de l'activité économique tertiaire va attirer des commerces principalement voués à la restauration.</p>

	<p>Cependant les programmes des constructions nouvelles sont aussi composés de logements, ce qui va engendrer une installation de commerces liés à ces usagers, faisant de l'espace un lieu vivant. Ces activités répondent aux besoins quotidiens de la population, notamment pour l'alimentation (supérettes, boucheries, <i>etc.</i>), ou d'autres types de services (médecine, coiffure, <i>etc.</i>).</p> <p>L'offre en commerce pourra aussi répondre à la fois aux besoins des travailleurs et des via des activités de type boulangerie.</p> <p>Dans tous les cas au sein de cet espace la planification communale oblige à créer des commerces en RDC, ce qui garantira l'animation du lieu.</p>
--	---

**MODALITES DE MISE A DISPOSITION DE CE BILAN :**

Le présent bilan sera mis en ligne sur le site internet de la ville, [www.ville-bagnolet.fr](http://www.ville-bagnolet.fr) et mis à disposition du public à l'Hôtel de ville à la Direction du développement territorial, aux jours et aux heures d'ouverture au public (du lundi au jeudi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h et le vendredi de 13h30 à 17h) pendant une durée de 3 mois.

## ANNEXES :

### Annexe 1 : Avis de mise à disposition du public du dossier d'étude d'impact.

**COMMUNE DE BAGNOLET**  
**AVIS DE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE**  
**D'une étude d'impact relative à une demande de permis de construire**  
**située au 122-140 avenue Gallieni.**

Le public est informé qu'en application de l'article L122-1 du Code de l'Environnement, la demande de permis de construire (n°PC 093006 17B0036) déposée le 22 décembre 2017 de la SCCV 140 Gallieni représentée par Madame Nelly ALLAIS située au 122-140 avenue Gallieni est soumise à une étude d'impact suite à l'étude au cas par cas de l'autorité environnementale.

Conformément aux modalités de l'article L.123-19 de Code de l'Environnement, le dossier fait l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique.

Le projet consiste, après la démolition de l'existant en la construction d'un immeuble d'environ 29 000m<sup>2</sup> de bureaux, avec des commerces en rez-de-chaussée et un parking de deux niveaux.

**Le dossier est mis à disposition du public du**  
**23 avril 2018 au 25 mai 2018 inclus, soit 33 jours consécutif**  
**sur le site internet de la Ville de Bagnolet [www.ville-bagnolet.fr](http://www.ville-bagnolet.fr)**  
**Le dossier est également mis à disposition à**  
**L'Hôtel de Ville Direction du Développement Territorial (6<sup>ème</sup> étage)**  
**Place Salvador Allende, 93170 BAGNOLET**  
**Aux jours et heures d'ouverture suivants :**  
**Lundi à jeudi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h**  
**Vendredi 13h30 à 17h**

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra :

- obtenir des renseignements complémentaires en les formulant auprès de la Direction du Développement Territorial.
- consigner ses observations sur un registre ouvert à cet effet au sein de la Direction du Développement Territorial ou par voie électronique à l'adresse suivante [avis.participation@ville-bagnolet.fr](mailto:avis.participation@ville-bagnolet.fr). Tout courriel transmis après la clôture de la participation du public ne pourra pas être pris en considération.

A l'issue de la mise à disposition du dossier, une synthèse des propositions et des observations recueillies sera rédigée. Elle sera rendue publique par voie électronique sur le site de la ville de Bagnolet [www.ville-bagnolet.fr](http://www.ville-bagnolet.fr) pendant une durée minimale de 3 mois.

Par la suite dans un délai ne pouvant être inférieur à quatre jours à compter de la fin de la mise à disposition, Monsieur le Maire de Bagnolet étant l'autorité compétente pour statuer sur la demande de permis de construire, prendra une décision relative au permis de construire après avoir étudié les observations formulées.

## Annexe 2 : Mise à disposition du dossier d'étude d'impact sur le site internet

ndex.php/lire-actualite/items/consultation-publique-2082.html

pb chez ovh

- Évènement
- Communiqués
- Cadre de vie - urbanisme
- Infos mairie - services
- Portfolios
- Santé
- Solidarité
- Sports et loisirs
- Vivre ensemble

### DANS L'AGENDA



■ EXPOSITION  
**Bagnolet, voyage au centre de ma ville**  
Du 15/09/2018 au 12/10/2018



■ EXPOSITION  
**Gravure à l'Atelier des Grands Champs**  
Du 27/09/2018 au 27/10/2018



■ CULTURE  
**Pause ciné ! Nouvelle saison**  
Le 03/10/2018



■ CULTURE  
**Les draps peints**  
Du 05/10/2018 au 19/10/2018



■ CULTURE  
**Giant Karaoke**  
Le 06/10/2018

### Consultation publique

#### Étude d'impact relative à une demande de permis de construire située au 122-140 avenue Gallieni

Le public est informé qu'en application de l'article L122-1 du Code de l'Environnement, la demande de permis de construire (n°PC 093006 17B0036) déposée le 22 décembre 2017 de la SCCV 140 Gallieni représentée par Madame Nelly ALLAIS située au 122-140 avenue Gallieni est soumise à une étude d'impact suite à l'étude au cas par cas de l'autorité environnementale.

Conformément aux modalités de l'article L.123-19 de Code de l'Environnement, le dossier fait l'objet d'une procédure de participation du public par voie électronique. Le projet consiste, après la démolition de l'existant en la construction d'un immeuble d'environ 29 000m<sup>2</sup> de bureaux, avec des commerces en rez-de-chaussée et un parking de deux niveaux.

Le dossier est mis à disposition du public du 23 avril 2018 au 25 mai 2018 inclus, soit 33 jours consécutifs.

Le dossier est également mis à disposition à l'Hôtel de Ville Direction du Développement Territorial (6e étage) Place Salvador-Allende - Bagnolet  
Du lundi à jeudi de 9h à 12h30 et de 13h30 à 17h  
Vendredi 13h30 à 17h

Pendant toute la durée de la mise à disposition, le public pourra :

- obtenir des renseignements complémentaires en les formulant auprès de la Direction du Développement Territorial.
- consigner ses observations sur un registre ouvert à cet effet au sein de la Direction du Développement Territorial ou par voie électronique à l'adresse suivante [avis.participation@ville-bagnolet.fr](mailto:avis.participation@ville-bagnolet.fr).

Tout courriel transmis après la clôture de la participation du public ne pourra pas être pris en considération.

#### Pièces du dossier enquête

- **Décision N°DRIIE- SDDTE62017-2018** du 19 janvier 2017 portant obligation de réaliser une étude d'impact en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement.
- **Etude d'impact**
- **Dossier de demande de permis de construire**
  - CERFA
  - AGREMENT
  - ATTESTATION DE GESTION DE LA POLLUTION
  - COUPES
  - ENGAGEMENT PRODUCTION NRJ RENEUVABLES
  - FACADES



rejoignez-nous

### VOS DÉMARCHES

BAJOservices en ligne

### EN UN CLIC

- Contact
- Offres d'emploi
- Marchés publics
- Collecte déchets
- Infos Travaux
- Barrière La Noue
- Infos école

### LA VILLE ET VOUS

- Je suis **nouveau Bagnolétais**
- Je suis **jeune**
- Je suis **parent**
- Je suis **senior**
- Annuaire des associations**
- Annuaire Santé**

### LIENS UTILES

- La Médiathèque
- Le château de l'Étang
- Les lieux culturels
- Est Ensemble



Annexe 3 : Copie de la page du registre ayant reçue une observation

Mercredi 2 mai 2018

RAS

Jeudi 3 mai 2018

RAS

Vendredi 4 mai 2018

RAS

Samedi 5 mai et dimanche 6 mai 2018

RAS

Lundi 7 mai 2018

RAS

Mardi 8 mai 2018

RAS

Mercredi 9 mai 2018

RAS

Jeudi 10 mai 2018

RAS

Vendredi 11 mai 2018

Merci pour cette consultation. Je repasserai pour indiquer l'ensemble de mes remarques.

Annexe 4 : Copie des mails reçus

Zimbra

avis.participation@ville-bagnolet.fr

---

**consultation publique / demande de permis de construire située au 122-140 avenue Gallieni**

---

**De :** Julien BECOTE <

dim., 13 mai 2018 18:46

**Objet :** consultation publique / demande de permis de construire située au 122-140 avenue Gallieni

**À :** avis participation <avis.participation@ville-bagnolet.fr>

Monsieur le Maire,

Je suis habitant rue Edouard Vaillant.

Voilà les questions que je me pose :

- la hauteur de l'immeuble = il serait bien que la hauteur ne dépasse pas la hauteur actuelle de l'immeuble de la Cham. Le quartier a une unité d'ensemble avec essentiellement des maisons de 2 étages ou des immeubles de faible hauteur. Ce serait bien de conserver une telle harmonie.
- l'implantation de bureaux va générer un surplus de circulation routière dans tout le quartier (cf le projet de faire des parkings sur 2 niveaux). Si les avenues du Docteur Lemierre et l'avenue Gallieni sont plus ou moins adaptées, le problème est que l'avenue André Lemierre est à sens unique, ce qui implique une surcroît de circulation sur la rue Edouard Vaillant et sur la rue du Lieutenant Thomas. Un nouveau plan de circulation doit être pensé. Peut-être mettre l'avenue André Lemierre à double sens, et restreindre la circulation sur les rue Edouard Vaillant et du Lieutenant Thomas. A noter que la circulation rue du Lieutenant Thomas est déjà difficile quand les voitures se garent en double file.
- Installer des bureaux est déjà un point positif par rapport à la situation actuelle. Néanmoins il faut penser à l'accompagner d'une activité commerciale avec des restaurants, et pas seulement la semaine. Quels autres commerces de proximité installer ?

Cordialement,

Julien Bécote

---

**Etude Impact avenue Gallieni**

---

**De :** anne ven., 25 mai 2018 22:47  
**Objet :** Etude Impact avenue Gallieni 📎 1 pièce jointe  
**À :** avis participation <avis.participation@ville-bagnolet.fr>  
**Cc :** Pôle Administratif DDT <pole-administratif.ddt@ville-bagnolet.fr>

Bonjour,


Je joins à ce message quelques remarques faites suite à la lecture des documents mis à disposition sur le projet de construction de bureaux avenue Gallieni.

Il est possible que mes remarques se répètent parfois et je vous prie de m'excuser par avance.

Vous remerciant pour le temps que vous prendrez à lire ces remarques.

Bien cordialement  
Anne Gerval

---

 **Etude d'impact 122 140 Gallieni.docx**  
163 ko

---

## Etude d'Impact – 122/140 avenue Gallieni

Merci pour cette proposition de montrer les travaux qui seront prochainement réalisés.

### Remarques d'ordre générale

Il y a plus de 30 ans, les politiques souhaitaient que des passerelles existent, entre Paris et les villes qui l'entourent, c'est à dire qu'il y ait une continuité naturelle de territoire pour mieux échanger. L'idée était intéressante mais le résultat fut que les promoteurs ont commencé à ceinturer Paris de ces immeubles de bureaux, souvent laids, empêchant pour des décennies la mise en œuvre de ce souhait. Aujourd'hui, c'est le tour de Bagnolet. Encore et toujours des Bureaux, pour répondre au projet du grand Paris. Grande vision ou nouveau bulldozer qui améliore mais détruit également sans distinction. L'espoir est donc peut-être faible de pouvoir espérer une marge de manoeuvre.

### Reprises de points présentés dans les documents en consultation

Hauteur du bâtiment annoncée R+8 => Voyant la hauteur du RCH et celle du dernier étage, ne serait-il pas plus honnête d'indiquer R+9 dès le départ. Peut-être y a-t-il une raison de dire 8 plutôt que 9 ?

Surface imperméabilisée de 4 000 m<sup>2</sup> et une surface de 1 000 m<sup>2</sup> d'espace vert =>

Pour les espaces verts, est-il normal de comptabiliser des terrasses, toitures ou 'poches' ? Ne peut-on contraindre un calcul de 1 000 m<sup>2</sup> de pleine terre en disant s'il le faut ? Cette somme d'espaces ne donne aucune garantie quant à la pérennité des espaces hors sol. Par contre, on ne peut nier le 'tampon acoustique du bâtiment' mais ne pourrait-il pas être moins haut (je sais le PLU, ...).

Pour une meilleure harmonie avec le quartier une bande ou deux entre le bâtiment et la rue aurait été bien mieux au lieu d'une façade aveugle.

=> 'L'installation de jardins de poche dans la façade donnant sur le périphérique permettra de créer des filtres biologiques aux polluants aussi bien que des espaces tampons acoustiques agrémentant les espaces intérieurs.' => demander plus de zone de pleine terre sur les 1000 m<sup>2</sup> annoncés'

=> 'La façade sur l'avenue Gallieni constitue une façade dite aveugle possédant des baies pompieri de dimensions au moins égales à 90x180 cm en quinconce à chaque niveau tous les 20m maximum afin de permettre l'accès des services de secours à chaque lot.'

=> 'Le projet s'inscrit dans une mutation urbaine globale en imaginant le bâtiment de bureaux demain, reconnecté avec l'espace public.' (La reconnexion est-elle possible lorsqu'une façade est aveugle ?)

Je ne me souviens pas si la façade côté rue est visuellement restituée dans les documents ?

=> 'L'inclusion d'éléments végétaux participe d'autant plus à la requalification du site.' (Je ne sais pas si ces inclusions participent réellement à une requalification quelconque ? Ce propos est un peu étrange).

### Les oiseaux

Statut de protection particulier : 3 espèces d'oiseaux visées par la liste nationale. Pinson des arbres, moineau domestique, pie bavarde. Rien que pour eux cette protection doit nécessiter un espace végétalisé plus conséquent.

=> 'Plusieurs solutions paysagères sont envisagées à ce stade du projet :

- végétaliser une partie des façades du bâtiment pour créer un nouvel habitat vertical
- Réduire les surfaces transparentes et réfléchissantes pour diminuer la mortalité des Oiseaux en leur évitant toute collision avec le bâti.
- Installer des nichoirs à oiseaux pour favoriser la nidification des oiseaux sur le périmètre du site.'

Réduire les surfaces transparentes pour réduire la mortalité des oiseaux => Cette phrase inscrite n'a pas de sens lorsque l'on voit le visuel du bâtiment (au moins côté périphérique). Il faut faire mieux que la législation et ne pas hésiter à innover. Par contre installer des nichoirs c'est bien.

### Réseau EP

'La ville n'a fait aucun retour sur les débits de rejet maximaux autorisés vers le réseau EP' est-il inscrit. La ville a-t-elle répondu de plus ? Peut-on penser que ce sujet peut être un problème à prendre en compte pour l'avenir pour la ville ou le quartier ?

### Chauffage

Raccordement à 1 réseau de chauffage alimenté à plus de 50 % par une énergie renouvelable ou de récupération. Sa-t-on qu'elle sera l'alimentation des 50 autres % ?

Le choix du chauffage urbain est une bonne solution.

### Pollution

Quelle est la démarche officielle et quelles sont les solutions qui seront apportées pour les sols pollués ? La ville a-t-elle une possibilité de contraindre le constructeur pour le retrait et le traitement de ces sols pollués (comme pour l'amiante) et de refuser une construction sur un sol pollué comme indiqué ? (impacts en tétrachloroéthylène et dichloroéthylène)

=> 'Il n'est pas exclu que des teneurs plus importantes que celles mesurées à ce jour pourront être retrouvées dans les reblais entre les points de sondages au droit de la parcelle cadastrale'

=> 'une dépollution partielle du site par excavation en BDNB sera effectuée.' 'Au vu des résultats d'investigations et des profondeurs d'excavation prévues, l'impact résiduel en hydrocarbures, notamment en HCT, restera en place sous le futur projet après terrassement.'

=> 'Exposition très élevée au risque de remontée de nappe dans les sédiments [risque d'inondation par remontée de nappe : très fort'

Quel est le retour de l'analyse sur la compatibilité du projet et du pipeline d'hydrocarbure géré par Trapil ? Quelles conséquences pour le projet et la ville de Bagnolet ?

=> 'Toutefois une partie de l'aire d'étude est concernée par la zone de danger d'un pipeline d'hydrocarbures géré par la société TRAPIL. Ce pipeline est situé à l'ouest du projet, sur la commune de PARIS.'

### Transport

L'impact des bâtiments à venir sur la circulation dans cette zone n'est pas neutre au vu du nombre de personnes estimées (2 500 dans ce premier bâtiment) et de ceux à venir. Ne faudrait-il pas revoir le sens unique de l'avenue Gallieni venant de Montreuil pour alléger celui venant de



Bagnolet d'autant que dès le mois d'avril, mai début de la période estivale les cars touristiques se multiplient dans cette partie de l'avenue ?

Remarques parfois étonnantes présentes dans l'étude d'impact

=> 'Ces terrains étant situés en bordures du périphérique il est peu probable qu'ils attirent des opérations créant des logements. Par conséquent, comme on peut l'observer le long du boulevard périphérique parisien, ces sites attirent des opérations immobilières de créations de bureaux.'

Je pourrais ajouter avec humour que ces promoteurs prêchent pour leur paroisse.

Je pense que ces terrains peuvent trouver d'autres destinations comme l'a fait la ville de Paris en positionnant parfois des stades le long du périphérique. Il est toujours possible de créer des espaces verts qui feraient non seulement le bonheur des Bagnoletais mais également ce lui des Parisiens et plus largement celui de la faune et de la flore.

=> 'On constate une évolution positive de la population de puis une dizaine d'années'

Remarque maladroite qui aurait pu être rédigée autrement.

=> 'Cet accroissement de l'activité n'aura pas de répercussions négatives sur la consommation d'espaces naturels et agricoles puisque la zone du projet est déjà de nature urbaine'

Il serait bien que ces immeubles de bureaux insufflent une nouvelle vision en laissant plus de place aux espaces verts (pleine terre), ce qui correspond plus à une volonté globale de la société, au lieu de sortir toujours et encore des bâtiments massifs avec un rendu peu innovant, plutôt identique à ce qui est déjà fait autour de Paris. Bagnolet devrait, dans la mesure du possible, que ce soit dans les projets particuliers ou professionnels, insuffler une vision comme Montrouille s'en fait pour l'ensemble des bureaux dans le bas Montrouille.

=> 'On peut également imaginer que l'offre de transport en commun s'améliore et que les véhicules non polluants se développeront, diminuant ainsi l'impact du projet'

Ecrire 'diminuer l'impact' veut-il dire que l'on n'a pas réussi à travailler sur un projet suffisamment 'vert' ou autre ?

=> 'La mise en œuvre du projet permettrait de rénover le tissu urbain dans ce secteur.'

Il est vrai que ce projet rendra plus propre le quartier mais il ne va certainement pas le rénover. Il lance plus un 'nouveau' concept pour le quartier, première brique d'une suite à venir massive. Dommage que ce soit encore des bureaux et non des espaces pour l'artisanat. Ce n'est pas la faute de la ville mais un constat plus global.

Conclusion

Ce projet n'est pas vraiment innovant, mêmes résultats, mêmes visuels. Un bâtiment qui occupe tout l'espace sans trop d'harmonie, avec peu d'humanité et pas suffisamment engagé pour la faune et la flore alors que ces derniers points devraient être mis en avant de nos jours.

Une volonté de bien faire avec des petites touches (espaces verts limités, niches, ...). Il faut oser plus dans ce sens. Dommage car le lieu était propice.

La ville est aujourd'hui en grande mutation. Une destruction massive est entraînée dans tous les quartiers et plus largement dans les banlieues au nom du Grand Paris.

Les espaces verts disparaissent ou se réduisent pour toujours plus de béton, plus de minéral (à la mode) au détriment des vies végétales, animales et au final humaines. Les conséquences pour demain ne sont pas neutres.

Il est évident que le sujet est ardu et que les intérêts divergent mais vous êtes les garants de notre ville en maintenant une diversité mais aussi son originalité. Bagnolet, tout en jouant le jeu, peut peut-être faire accomplir des projets différents comme une marque de fabrique qu'elle initierait et défendrait ?

Merci à vous pour cette possibilité d'avoir un regard sur l'avenir et d'y indiquer nos quelques remarques.

Anne Geval