

**Procédure de participation du public  
par voie électronique sur le projet de  
construction du lot E1B de la ZAC Montjoie**

**Commune de SAINT-DENIS (93)**  
Avenue du Président Wilson

**SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET  
PROPOSITIONS DU PUBLIC**

*Art. L. 123-19, III. et L. 123-19-1, II  
du Code de l'Environnement*

Maîtres d'ouvrage :  
**SAS SAINT DENIS WILSON**  
**121 Avenue de Malakoff – 75116 PARIS**  
**SIREN 917713844**

**SCCV RESERVE DES ARTS**  
**14-16 boulevard Garibaldi – 92130 ISSY LES MOULINEAUX**  
**SIREN 922431556**

# Sommaire

- I. PRESENTATION ET DEROULEMENT DE LA PPVE.....p. 3
  
- II. SYNTHESE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES  
REPONSES APPORTEES PAR LA MAITRISE  
D'OUVRAGE.....p. 5
  
- III. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DE LA SYNTHESE DE LA  
PPVE.....p. 5

**ANNEXE : REGISTRE ELECTRONIQUE DE LA PPVE**

## **I. PRESENTATION ET DEROULEMENT DE LA PPVE**

### **Présentation de la procédure de participation du public par voie électronique**

Le projet conduit par la SAS Saint-Denis Wilson a fait l'objet d'une décision de prescription d'étude d'impact à l'issue d'un examen au cas par cas en date du 19 décembre 2022 puis d'une demande de permis de construire n° 093 066 23 A0032 déposée le 26 avril 2023 en mairie de SAINT-DENIS.

Dans le cadre de l'instruction de cette demande de permis de construire, l'Autorité Environnementale a rendu son avis sur le dossier le 2 août 2023. Un mémoire en réponse à cet avis a été établi en novembre 2023 par le maître d'ouvrage conformément aux dispositions applicables du Code de l'Environnement.

La demande de permis de construire concernant un projet soumis à étude d'impact après examen au cas par cas, la participation du public par voie électronique constituait la procédure de participation du public requise par l'article L. 123-2, I., 1° du Code de l'Environnement.

L'objet de cette procédure de participation du public par voie électronique était de permettre au public de prendre connaissance du dossier relatif au projet et, le cas échéant, de formuler des observations sur ce dossier avant la délivrance d'un arrêté de permis de construire par le maire de la commune de SAINT-DENIS.

### **Déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique**

#### ***Publicité préalable à la PPVE***

Conformément aux dispositions des articles L.123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'Environnement et en application d'un arrêté d'ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique n° 2023-URBA-005 établi par la Ville de SAINT-DENIS le 27 octobre 2023, un avis de participation du public par voie électronique a été :

- publié par la Ville de SAINT-DENIS sur son site internet et affiché dans ses locaux pendant toute la durée de la procédure de participation du public par voie électronique ;
- affiché par la SAS Saint-Denis Wilson sur le site du projet de manière visible et lisible depuis la voie publique pendant toute la durée de la procédure de participation du public par voie électronique ;
- inséré dans deux journaux locaux diffusés dans le département : Le Parisien le 31 octobre 2023 et Libération le 31 octobre 2023.

## **Composition du dossier de participation du public par voie électronique**

La composition du dossier de participation du public par voie électronique était la suivante :

- dossier complet de demande de permis de construire ;
- étude d'impact et son résumé non technique du 30 mai 2023, élaborés après une décision de prescription d'étude d'impact prise après examen au cas par cas – également versée au dossier – en date du 19 décembre 2022 ;
- avis de l'autorité environnementale du 2 août 2023 et mémoire en réponse du maître d'ouvrage de novembre 2023 ;
- avis émis sur le projet lorsqu'ils ont été rendus de manière obligatoire préalablement à l'ouverture de la PPVE.

## **Consultation du dossier et accès aux documents**

L'ensemble du dossier de participation du public par voie électronique et le registre dématérialisé ont été mis à disposition du public durant un mois, du 15 novembre 2023 au 18 décembre 2023, selon les modalités définies par l'arrêté précité n° 2023-URBA-005, à savoir :

« ARTICLE DEUX : Le dossier de projet soumis à participation du public par voie électronique sera consultable sur le site internet dédié, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/ppve-saint-denis>

*Pendant toute la durée de la participation du public par voie électronique mentionnée à l'article 1er, les observations et propositions du public pourront être déposées sur le registre dématérialisé ouvert à cet effet sur le site internet dédié à l'adresse susvisée.*

ARTICLE 3 : Au cours de la participation du public par voie électronique, un outil informatique sera mis à la disposition du public afin de permettre un accès au dossier sous forme numérique et au registre dématérialisé :

*A la Mairie de Saint-Denis – Immeuble Saint Jean, 6 rue de Strasbourg (2ème étage, bureau d'accueil) 93200 SAINT-DENIS, aux jours et heures d'ouvertures suivants :*

- Les lundis, mardis, mercredis et vendredi de 9h00 à 12h00 puis de 14h00 à 17h00
- Les jeudis de 9h00 à 12h00

*Une consultation du dossier en version papier sera également disponible à la mairie de Saint-Denis, à l'adresse et aux jours et horaires susvisés. »*

## **Participation du public**

- 55 visiteurs ;
- 89 visites ;
- 207 téléchargements de documents ;

- 362 visualisations de documents ;
- 1 observation déposée.

## **II. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES ET DES REPONSES APORTEES PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE**

### **A. Synthèse des observations recueillies**

L'unique observation recueillie lors de la procédure de participation du public par voie électronique a eu pour thème la diversité de l'offre de logements proposée (cf. observation figurant en annexe).

### **B. Réponses apportées par la maîtrise d'ouvrage**

Réponse à la contribution : L'opération comportera 191 logements, présentant une diversité d'offre, à savoir :

- 78 logements en accession libre (41%) ;
- 72 logements locatifs intermédiaires (LLI) (38%) ;
- 41 logements en Bail Réel Solidaire (BRS) (21%).

59% de l'opération sont donc dédiés aux logements abordables (LLI + BRS), afin de répondre aux besoins des habitants du territoire.

Les loyers des logements intermédiaires sont des loyers réglementés, inférieurs aux prix du marché. L'objectif de la construction de ces logements est de permettre aux classes moyennes d'habiter dans les grandes villes, près de leur lieu de travail, sans consacrer une part trop importante de leur budget à leur logement.

Le bail réel solidaire (BRS) est quant à lui un nouveau dispositif d'accession à la propriété, permettant à des ménages, dont l'éligibilité est soumise à des conditions de ressources, de devenir propriétaires d'un logement neuf situé en zone tendue, et ce, à un prix abordable.

## **III. MODALITES DE MISE A DISPOSITION DE LA SYNTHÈSE DE LA PPVE**

Conformément aux dispositions des articles L. 123-19, III. et L. 123-19-1, II du Code de l'Environnement, le présent document de synthèse des observations formulées lors de la PPVE et un document séparé exposant les motifs de la décision du Maire de SAINT-DENIS sont publiés, pendant une durée de 3 mois, par voie électronique sur le site internet de la mairie de SAINT-DENIS.

\*\*\*

## **ANNEXE : REGISTRE ELECTRONIQUE DE LA PPVE**