



SYNTHÈSE PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE (PPVE)

ORGANISATION DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE (PPVE)

1. Cadre réglementaire

En application de dispositions des articles L.122-1 et L. 123-19 et suivants du code de l'environnement, une procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) est organisée sur le projet de permis d'aménager (PA) n°0940762506001, déposé le 19/08/2025.

Ce projet consiste au renouvellement urbain du quartier politique de la ville (QPV) Alexandre Dumas qui prévoit la construction de 22.000 m² de surface de plancher, avec environ 236 nouveaux logements mixtes et un groupe scolaire, ainsi que la réalisation d'espaces publics et d'aménagements extérieurs, le déploiement des réseaux nécessaires aux constructions et la division du terrain en 6 lots.

Les demandes de permis d'aménager concernant un projet soumis à étude d'impact après examen au cas par cas, font l'objet d'une participation du public par voie électronique requise par l'article L.123-19 du code de l'environnement.

De ce fait le PA n°0940762506001 relève de la procédure de la participation du public par voie électronique susvisée.

2. Contenu du dossier

- Le dossier de demande de permis d'aménager n°PA0940762506001
- Décision de Monsieur le Préfet de la région Île-de-France relative à la réalisation d'une évaluation environnementale prise en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement après examen au cas par cas du projet de réaménagement urbain du quartier Alexandre Dumas en date du 14/11/2024
- L'étude d'impact du projet et son résumé non technique
- L'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Île-de-France portant le n° APJIF-2025-093
- Le mémoire en réponse de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale rédigé par le maître d'ouvrage

3. Déroulement de la participation du public

Conformément aux dispositions des articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du Code de l'Environnement et en application de l'arrêté d'ouverture de la procédure de participation du public par voie électronique en date du 19/11/25, un avis de participation du public par voie électronique (PPVE) a été :

- Publié sur le site internet de la ville de VILLEJUIF ;
- Affiché en Mairie et sur le site du projet le 25 novembre 2025 et maintenu pendant toute la durée de la PPVE ;
- Publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département : Le Parisien et Les Echos le 24 novembre 2025 ;

L'ensemble du dossier de participation du public par voie électronique et le registre numérique ont été mis à disposition du public durant 31 jours consécutifs du 10 décembre 2025 au 9 janvier 2026.

Pendant toute la durée de la participation du public, le public a été invité à formuler ses observations et propositions par voie électronique sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié : <https://www.registre-numerique.fr/projet-reamenagement-villejuif> et sur l'adresse mail suivante : projet-reamenagement-villejuif@mail.registre-numerique.fr.

BILAN DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ELECTRONIQUE

1. Liste des observations et remarques du public

Une observation a été reçue sur le registre numérique le 09/01/2026.

2. Synthèse des remarques et observations du public

Remarques	Réponses
<p>Exclusion lot 0a :</p> <p><i>« Dans ce contexte, nous nous interrogeons sur les raisons pour lesquelles le projet du lot 0a échappe à la concertation publique relative au projet de réaménagement urbain du quartier Alexandre Dumas, alors même qu'il est directement concerné par les opérations de relogements des habitants et qu'il produit des impacts significatifs sur son environnement immédiat (zone pavillonnaire). »</i></p>	<p>Le lot 0A ne fait pas partie du périmètre du Permis d'Aménager (PA), objet de la PPVE. En effet, ce lot est indépendant et est parfaitement autonome tant sur les plans économiques, programmatiques que fonctionnels.</p> <p>Bien que le lot 0A ne constitue pas une composante du permis d'aménager, il a fait l'objet d'une analyse au titre des effets cumulés dans l'étude d'impact notamment en raison de sa proximité immédiate avec le projet. Ainsi, l'étude d'impact intègre un périmètre plus large (cf. plan ci-dessous) avec prise en compte du lot 0A, ainsi que du parc du 8 mai. Cette prise en compte du lot 0A au titre des effets cumulés permet d'éviter toute segmentation des projets et de garantir une analyse cohérente des interactions à l'échelle du secteur, conformément aux exigences applicables en matière d'évaluation environnementale.</p>
<p>Impact sur le Parc du 8 mai 1945 :</p> <p><i>« Ces implantations interrogent la cohérence du projet avec les objectifs affichés de qualité urbaine, de préservation des espaces verts et d'adaptation au changement climatique. Alors que les parcs constituent des îlots de fraîcheur essentiels et des espaces de respiration pour la ville, leur mise en lisière immédiate avec des volumes élevés sans gradation de hauteur ni recul suffisant apparaît contraire à l'intérêt général. L'étude ne devrait-elle pas présenter les impacts sur le parc du 8 mai (ombres, nuisances etc....) ? »</i></p>	<p>Le parc du 8 Mai n'est pas compris dans le périmètre du projet. Aucune intervention, modification, réduction de surface ou transformation de ses aménagements n'est prévue dans le cadre de l'opération. Le parc conserve ainsi intégralement son statut, ses usages et ses fonctions d'espace vert public.</p> <p>En proximité immédiate de notre projet, il a été intégré dans le périmètre d'étude tant sur la partie conception urbaine que dans l'étude d'impact. C'est pourquoi la réalisation d'un square de plus de 2000m² a été intégrée au projet et constitue une véritable extension du parc qui sera donc à terme accessible depuis le cœur du quartier.</p> <p><u>Ensoleillement du parc</u></p>

- L'étude ICU réalisée dans le cadre du projet, incluant des simulations comparatives à l'état initial et à l'état projeté, montre qu'à l'échelle du site le projet conduit à une amélioration globale du comportement thermique, notamment par une diminution des températures maximales et moyennes au sol et une atténuation de l'effet d'îlot de chaleur urbain.

-Si des ombres portées ponctuelles peuvent apparaître, notamment en période hivernale et intersaisonnière, celles-ci n'ont pas été identifiées comme de nature à remettre en cause le fonctionnement global du parc ni son attractivité pour les usagers.

-Le projet prévoit en outre le maintien et le renforcement de la végétation existante à l'intérieur de son périmètre, ainsi que des plantations complémentaires, contribuant à améliorer le microclimat du secteur, sans intervention sur le parc du 8 Mai.

Insertion paysagère et perception du parc

-L'implantation des bâtiments en lisière du parc ne s'accompagne d'aucune réduction de la surface de l'espace vert ni d'atteinte à ses continuités paysagères. Le traitement architectural et paysager des façades en contact avec le parc fera l'objet d'une attention particulière, afin d'assurer une transition qualitative entre l'espace bâti et l'espace végétalisé et d'éviter tout effet de rupture d'échelle préjudiciable à la perception du parc.

- Une lisière végétale entre le parc et les espaces privés sera aménagée.

-De plus, le projet prévoit la création d'un square conçu comme un prolongement direct du parc du 8 Mai. Ce nouvel espace public participe à la constitution d'une transition progressive et lisible entre l'espace bâti et le parc évitant toute rupture franche ou effet d'enclavement.

- Par ailleurs, les aménagements envisagés pour le square permettant de multiples usages (banquettes, une plaine de jeux, un parcours ludique, une classe en extérieur, une zone préservée favorable à la biodiversité etc) permettront une lisière active et qualitative entre le bâti et le parc, participant à la mise en valeur de ce dernier et à son ouverture sur le quartier, sans intervention directe sur son périmètre.

Usages, vues et cohabitation entre parc et logements

-La présence de vues depuis certains logements vers le parc du 8 Mai 1945 résulte de la configuration urbaine du site et de la proximité entre l'espace bâti et un espace vert public existant. Cette situation est courante en milieu urbain et participe à la valorisation des espaces

	<p>verts, sans remettre en cause leur caractère collectif.</p> <p>-Ces vues ne constituent ni une appropriation du parc par les logements, ni un dispositif de surveillance volontaire. Le parc demeure un espace public ouvert, distinct du périmètre du projet et séparé physiquement par une clôture existante. Les relations visuelles entre le bâti et le parc s'inscrivent dans un cadre urbain déjà présent avant le projet et ne sont ni créées ni amplifiées par celui-ci.</p> <p>- Concernant les nuisances, la fréquentation du parc du 8 mai génère des ambiances sonores inhérentes au fonctionnement normal d'un espace vert public. Ces usages sont antérieurs au projet et ne sont ni modifiés ni intensifiés par celui-ci. La conception du projet intègre cette proximité entre logements et espace public existant, notamment par le traitement des interfaces bâties et paysagères, l'organisation des seuils et la disposition des volumes, afin de favoriser une cohabitation équilibrée entre les habitants et les usagers du parc.</p>
Écart sur plans :	<p>« Nous vous demandons en conséquence de procéder à une mise à jour et à une clarification du dossier, afin d'identifier sans ambiguïté les documents faisant foi et de distinguer clairement les éléments définitifs de ceux qui ne le sont pas. »</p> <p>Le projet a évolué au fur et à mesure de l'approfondissement des études techniques urbaines et paysagères mais le dossier de demande de Permis d'Aménager de la PPVE présente bien le projet arrêté sur lequel les observations du public doivent porter.</p> <p>Le dossier de permis d'aménager présente un dossier cohérent avec des plans similaires (cf. PA 4 / 8 et 9).</p> <p>Le plan de masse représente des hypothèses d'implantation des plots de construction qui pourront être amenées à évoluer avec les demandes de permis de construire qui seront déposés ultérieurement. Les projets de construction seront instruits et délivrés conformément aux règles d'urbanisme en vigueur et feront l'objet d'autorisations d'urbanisme dédiées.</p>

<p>Hauteur des bâtiments :</p> <p>« Nous demandons en conséquence que soit justifiée cette différence de traitement et que soit mise en œuvre une progressivité réelle des hauteurs de bâti à l'approche des zones pavillonnaires, afin de préserver la qualité de vie des riverains et l'équilibre urbain du secteur »</p>	<p>Dans le cadre du PA, les immeubles situés à proximité du secteur pavillonnaire ont été traités de manière à offrir une transition apaisée entre le secteur pavillonnaire et collectif plus dense avec un épannelage varié.</p> <p>Les hauteurs et retraits présentés dans le cadre du permis d'aménager sont conformes au PLUi en vigueur et s'intègrent dans le tissu urbain, tout en prenant en compte la topographie contrainte du site. Des percées visuelles assurent une ouverture du quartier sur le parc et sur son environnement.</p> <p>Ces lots feront l'objet de permis de construire qui acteront les hauteurs retenues. Ils devront notamment respecter l'article 9 du PLUi approuvé le 16/12/2025 : « Cas des constructions situées à moins de 30 mètres des limites de la zone UH : La hauteur (H) maximale ne doit pas excéder la Distance (D) qui sépare tous points de la construction projetée de la limite parcellaire la plus proche située en zone UH augmentée de 10 mètres ($H \leq D + 10$). Si la zone UH et la zone UP sont séparées par une emprise publique (voie, place...) alors la bande des 30m ne s'applique pas sur la zone UP». Cette règle garantit une transition entre les tissus urbains.</p>
<p>Concertation :</p> <p>« En conséquence, je demande que ces observations soient pleinement prises en compte dans l'analyse du dossier, que des éléments précis et vérifiables de concertation soient versés à l'enquête, et qu'une démarche d'information et de dialogue élargie soit engagée avant toute décision ayant un impact durable sur la vie du quartier et de ses habitants. »</p>	<p>La communication du porteur du projet s'est concentrée sur les locataires, premiers concernés par les démolitions et les relogements, et fortement mobilisés pour la transformation de leur quartier. L'aménageur a annexé dans le mémoire en réponse à la MRAE, pour exemple, le compte rendu de la réunion publique du 5 mai 2025 et diffusé dans la gazette du quartier « Journal Locataire CitAme Villejuif Mai 2025 ».</p> <p>De plus, chaque année au mois de mai, un événement festif dans le parc du 8 mai est organisé. À cette occasion, l'avancement du projet dans sa globalité est présenté. Il rassemble l'ensemble des habitants, les élus et les acteurs du projet.</p>
<p>Densité :</p> <p>« Nous demandons en conséquence que les périmètres fonciers, surfaces de référence et calculs de densité soient clarifiés, corrigés le cas échéant, et présentés de manière exhaustive et cohérente, afin de garantir une information loyale du public et une évaluation objective des impacts du projet avant toute décision. »</p>	<p>La surface indiquée sur le cerfa est celle de l'unité foncière du projet qui est de 29.304m². Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) indique bien que le périmètre du permis d'aménager est de 19.075 m², dans lequel sont prévus la démolition de 182 logements et la construction neuve de 236 logements sur les lots 3a, 3b, 3c, 2b et un groupe scolaire d'environ 4.500 m².</p>
<p>Distanciation entre bâtiments :</p> <p>« Dans ces conditions, l'absence de plans précis et de données objectives sur les distances entre bâtiments empêche une appréciation éclairée du projet par le public. Je demande en conséquence</p>	<p>A ce stade du projet il s'agit d'intentions urbaines et les implantations ne sont pas définitives. Les permis de construire déposés pour chaque lot apporteront ces précisions, en conformité avec les règlements d'urbanisme en vigueur. Le PA fixe la surface de plancher à construire, les</p>

<p><i>que des documents graphiques complets et cotés (plans, coupes et perspectives) soient versés au dossier de l'enquête et que les incidences de cette configuration urbaine soient réévaluées avant toute décision définitive. »</i></p>	<p>divisions foncières et l'aménagement des espaces publics, il n'a pas pour vocation d'arrêter l'implantation, la volumétrie et l'architecture des constructions. L'aménageur veillera au respect des prescriptions urbaines et paysagères, ainsi que des engagements pris notamment dans le cadre de l'étude d'impact.</p>
<p>Espaces verts :</p> <p><i>« Dans ces conditions, je demande que le dossier de l'enquête soit complété par une comparaison claire, chiffrée et cartographiée des espaces verts existants et projetés (surfaces, pourcentages, typologies), afin de permettre une appréciation transparente et éclairée des effets du projet avant toute décision. »</i></p>	<p>Le projet prévoit l'amélioration des espaces verts sur l'espace public et la création d'un nouveau square, l'aménagement des espaces verts privés seront détaillés dans les dossiers de permis de construire. En application des articles en vigueur, articles R. 441-1 et suivants du code de l'urbanisme le dossier est bien complet. Le plan de composition et la notice architecturale du dossier de demande de permis d'aménager permettent au public d'avoir une information précise sur les espaces verts existants et sur ceux projetés, comme le reste des pièces du dossier de demande de PA.</p>
<p>Enquête publique :</p> <p><i>« Une enquête publique ne peut remplir pleinement son rôle sans une information préalable claire, visible et largement diffusée. Nous demandons que ce constat soit pris en compte et que, pour toute suite donnée au projet, des efforts significatifs de communication et de transparence soient engagés afin de garantir une participation effective et représentative des habitants. »</i></p>	<p>En application de l'article L. 123-19 a été organisée une PPVE, qui est une procédure différente de celle de l'enquête publique. Conformément à l'article L123-19 du code de l'environnement, le public a été informé de la PPVE par un affichage en Mairie, sur les lieux concernés, un avis mis en ligne sur le site internet municipal et par la publication de l'avis dans le journal Le Parisien et Les Échos 15 jours avant l'ouverture de la PPVE. Ces mesures de publications ont aussi été doublées d'un affichage public sur les panneaux d'affichage libre mis à disposition par la ville (notamment au niveau du rond-point du Général de Gaulle Appel du 18 juin 1940, au niveau du cimetière des pompiers).</p>

3. Prise en compte des observations et remarques du public

Les observations concernant le lot A0 ne peuvent pas être prises en compte puisque exclu du périmètre du permis d'aménager et a déjà fait l'objet d'un permis de construire délivré le 16 décembre 2025.

Une attention particulière sera apportée à l'insertion des futures constructions de logements par rapport à son environnement notamment avec le parc du 8 mai 1945 et le secteur pavillonnaire. Ces observations et remarques seront transmises au maître d'ouvrage dans le cadre de la préparation des permis de construire.

Au vu des éléments de réponse fournis ci-dessus, le reste des observations n'a pas été pris en compte.