

DEPARTEMENT DES **HAUTS-DE-SEINE (92)**

ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL **Vallée Sud Grand Paris**

1

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE

- à la Déclaration de Projet (DP) emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon,
- à la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Arues
- à la mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon

ARRETE EPT Vallée Sud Grand Paris N°A 0151/2023 DU 9 janvier 2024

COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Hélène GIOUSE

Tome A. Rapport d'enquête

1. GENERALITES.....	4
1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	4
<i>La déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.....</i>	<i>4</i>
<i>Le projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues.....</i>	<i>4</i>
<i>Le projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.....</i>	<i>4</i>
1.2 LES PROJETS SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	5
<i>Présentation de la zone des Arues.....</i>	<i>5</i>
<i>La déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.....</i>	<i>6</i>
<i>Le projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues.....</i>	<i>9</i>
<i>Le projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.....</i>	<i>10</i>
1.3 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE.....	10
2. AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE.....	12
2.1 LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC.....	12
<i>Déroulement de la concertation préalable.....</i>	<i>12</i>
<i>Concertation préalable portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.....</i>	<i>14</i>
<i>Concertation préalable portant sur Création de la ZAC des Arues.....</i>	<i>15</i>
2.2 L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPONSE.....	15
2.3 LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES COLLECTIVITES ET GROUPEMENTS INTERESSES.....	19
<i>Liste des entités consultées.....</i>	<i>19</i>
<i>Avis exprimés sur le dossier.....</i>	<i>20</i>
<i>Réunion d'examen conjoint.....</i>	<i>20</i>
3. RENCONTRES AVEC DES PPA/CGI PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	22
<i>Rencontre avec le SIPPAREC le 17/01/24.....</i>	<i>22</i>
<i>Rencontre avec la DRIEAT -UD92 le 29/01/24.....</i>	<i>22</i>
<i>Sollicitation de la Région Ile de France.....</i>	<i>23</i>
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	23
4.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	23
4.2 ARRETE D'OUVERTURE.....	24
4.3 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	24
4.4 PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	24
<i>Publicité légale.....</i>	<i>24</i>
<i>Publicité supplémentaire.....</i>	<i>24</i>
5. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	26
5.1 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE AU PUBLIC, PERMANENCES.....	26
5.2 PARTICIPATION DU PUBLIC.....	27
5.3 DERoule ET CLIMAT DE L'ENQUETE.....	27
5.4 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	28
5.5 REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS.....	28
5.6 RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE.....	28
5.7 REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	28
6. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES.....	28
6.1 CONCERTATION ET ASSOCIATION DU PUBLIC A LA POURSUITE DU PROJET.....	28
6.2 TRANSFORMER UN QUARTIER DELAISSE.....	30
6.3 CREER DES LOGEMENTS.....	30
6.4 CREER DES LOGEMENTS SOCIAUX.....	32

6.5 CREER DE COMMERCES 33

6.6 PREVOIR UN NOUVEAU LYCEE ET/OU D'AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS..... 34

Le Lycée..... 34

Emplacement alternatif proposé pour le lycée..... 36

6.7 FAVORISER LES MOBILITES DOUCES..... 36

6.8 DESIMPERMEABILISER, GERER LES EAUX PLUVIALES..... 37

6.9 VEGETALISER..... 40

6.10 PERTE D'ACTIVITES EXISTANTES..... 41

6.11 EFFET D'ILOT DE CHALEUR URBAIN 42

6.12 DESTRUCTION DU BATI EXISTANT 43

6.13 HAUTEURS DES BATIMENTS, DENSITE 44

6.14 RISQUES DE STABILITE DES BATIMENTS LIES AUX CARRIERES 46

6.15 AUTRES NUISANCES : CIRCULATION, BRUIT, POLLUTION..... 47

Bruit 47

Circulation 50

Pollution atmosphérique..... 51

6.16 ALIMENTATION ET CONSOMMATION EN ENERGIE DU QUARTIER..... 51

Alimentation du quartier par la chaleur géothermique..... 51

Panneaux solaire et consommation des bâtiments 52

6.17 ECOQUARTIER ?..... 54

7. ANNEXES 57

7.1 ANNEXE A : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR, 57

7.2 ANNEXES B1 ET B2 ; ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE, AVIS D'ENQUETE 57

7.3 ANNEXES C1 ET C2 : ATTESTATIONS D’AFFICHAGE PAR LA MAIRIE DE CHATILLON ET VGSP 57

7.4 ANNEXES D1, D2, D3 : CONSTATS D’AFFICHAGE SUR SITE 57

7.5 ANNEXES E 1 ET E2 : INSERTIONS LEGALES DANS LES JOURNAUX..... 57

7.6 ANNEXE F : CONSTAT D’AFFICHAGE SUR SITE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR..... 57

7.7 ANNEXE G : AFFICHETTE UTILISEE PAR LA MAIRIE POUR LA PUBLICITE EXTRA-LEGALE 57

7.8 ANNEXE H : INSERTION DANS LE BULLETIN MUNICIPAL DE FEVRIER 2024 57

7.9 ANNEXE I1,I2,I3: PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS, SES ANNEXES ET SA PREMIERE PAGE SIGNEE
57

7.10 ANNEXE J : MEMOIRE EN REPONSE DE VALLEE SUD GRAND PARIS..... 57

1. GENERALITES

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'établissement public territorial Vallée Sud - Grand Paris (EPT VSGP) est une structure intercommunale, créée le 1er janvier 2016 dans le cadre de la mise en place de la métropole du Grand Paris et située dans le département des Hauts-de-Seine en région Île-de-France. Elle regroupe 11 communes dont celle de Châtillon. Elle est compétente en matière d'urbanisme et elle porte les projets de déclaration de projet (DP) valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon, la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) des Arues.

La ville de Châtillon lui a confié par une délibération de la séance du 15 novembre 2023 du conseil municipal d'organiser l'enquête publique relative à la mise en concordance avec le PLU de Châtillon le cahier des charges de lotissement de la zone d'activités les Arues.

Les 3 projets concernés par cette enquête publique unique organisée par l'EPT VSGP sont donc :

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon

Selon l'article L153-54 du code de l'Urbanisme une déclaration de projet d'intérêt général qui permet de réviser le plan local d'urbanisme nécessite une enquête publique.

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues

Le code de l'Environnement (L122-1) prévoit que les projets pouvant avoir une incidence sur l'environnement ou la santé humaine doivent faire l'objet d'une autorisation, d'une analyse environnementale et d'une enquête publique s'ils dépassent certains seuils.

L'article R122-2 du code de l'environnement précise ces seuils. Pour les travaux, constructions et opérations d'aménagement (rubrique 39) : pour une surface supérieure à 10 ha ou une surface de plancher créée supérieure à 40 000m², cette démarche est obligatoire ; pour les opérations d'aménagement de surface entre 5 et 10 ha ou de surface de plancher (SDP) créée entre 10 000 et 40 000 m², la démarche est décidée par l'autorité environnementale au cas par cas. Le quartier des Arues à une surface de 10 ha environ, mais la ZAC elle-même a une surface de 7,2 ha. La surface de plancher envisagée sur la ZAC à terme est de

- Environ 105 000 m² SDP de logements (35 600 m² pour la première phase)
- Environ 8 000 m² SDP d'activités, services, commerces
- Environ 12 000 m² SDP d'équipements publics

Ainsi le projet de ZAC, dans son ensemble, est soumis à une analyse environnementale, une autorisation et une enquête publique.

Le projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon

Le lotissement dit de la « Zone des Arues » à Châtillon a été autorisé en 1986. Il s'appuie sur un cahier des charges et sur un règlement.

Le code de l'urbanisme (article L442-9 du code de l'urbanisme) indique que les règles d'urbanisme de ces documents deviennent caduques au bout de 10 ans en présence d'un PLU. C'est le cas pour le lotissement des Arues.

Cependant, certaines règles régissent les interactions entre propriétaires de lots et restent actives (selon le même article). De plus par esprit de cohérence et pour éviter tout risque juridique, la ville de Châtillon a souhaité une mise en concordance du cahier des charges au PLU.

Cette démarche, d'après L442-11 du code de l'urbanisme nécessite une enquête publique

Pour ces 3 projets qui nécessitent chacun une enquête publique, il a été décidé par l'EPT Vallée Sud- Grand Paris d'une **enquête publique unique** (conformément à une possibilité prévue à l'article L122-1 du Code de l'Environnement)

1.2 LES PROJETS SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Présentation de la zone des Arues

Une zone très bien placée :

La zone d'activité des Arues est située dans la ville de Châtillon dans le département des Hauts-de-Seine (92). Placée à 4 km au Sud de Paris, la commune est limitrophe avec les villes de Clamart à l'Ouest, Malakoff et Montrouge au Nord, Bagneux à l'Est et Fontenay-aux-Roses au Sud.

Située au nord-est de la commune, entre l'actuel terminus de la ligne 13 du métro et la future gare Châtillon-Montrouge de la ligne 15 du Grand Paris Express (GPE) d'une part et le centre-ville de Châtillon d'autre part, la zone d'activité des Arues s'inscrit dans un site stratégique et bénéficie d'un fort potentiel de mutation.

Le secteur des Arues est à environ 10 minutes à pied de la gare Châtillon-Montrouge (terminus de la ligne 13 et de la future gare de la ligne 15), à proximité de grands axes routiers et à proximité des stations Centre-Ville et Vauban du tramway T6.

Un quartier délaissé principalement orienté vers des activités économiques :

Le secteur des Arues est composé d'un tissu urbain très hétérogène avec une prédominance des activités industrielles et artisanales qui caractérisent cette partie de la commune de Châtillon. Il est composé de bâtiments différents d'une parcelle à l'autre : entrepôts, bureaux, espaces d'artisanat, pavillons de petit gabarit. Les tailles des parcelles varient de moyenne à grande (de 200 à plus de 5 000 m²), correspondant à l'usage d'activité qui en est fait. La coulée verte scinde le premier îlot en deux parties, et sépare le deuxième îlot de l'opération Eco-Campus (Orange) voisine.

Hérité d'un long passé artisanal et industriel, environ 70% de l'occupation des sols du secteur des Arues est dédiée au secteur des activités de production. Le reste est occupé par des logements.

Le technicentre Atlantique SNCF est localisé en extrémité est du projet et le délimite.

Une zone très minérale :

Le secteur est très minéral, seule la Coulée Verte et les jardins privatifs forment les espaces verts du quartier. Le site des Arues est imperméabilisé à plus de 86%, dû notamment aux emprises bâties des parcelles d'activités économique.

Un secteur dont le sous-sol est à risque.

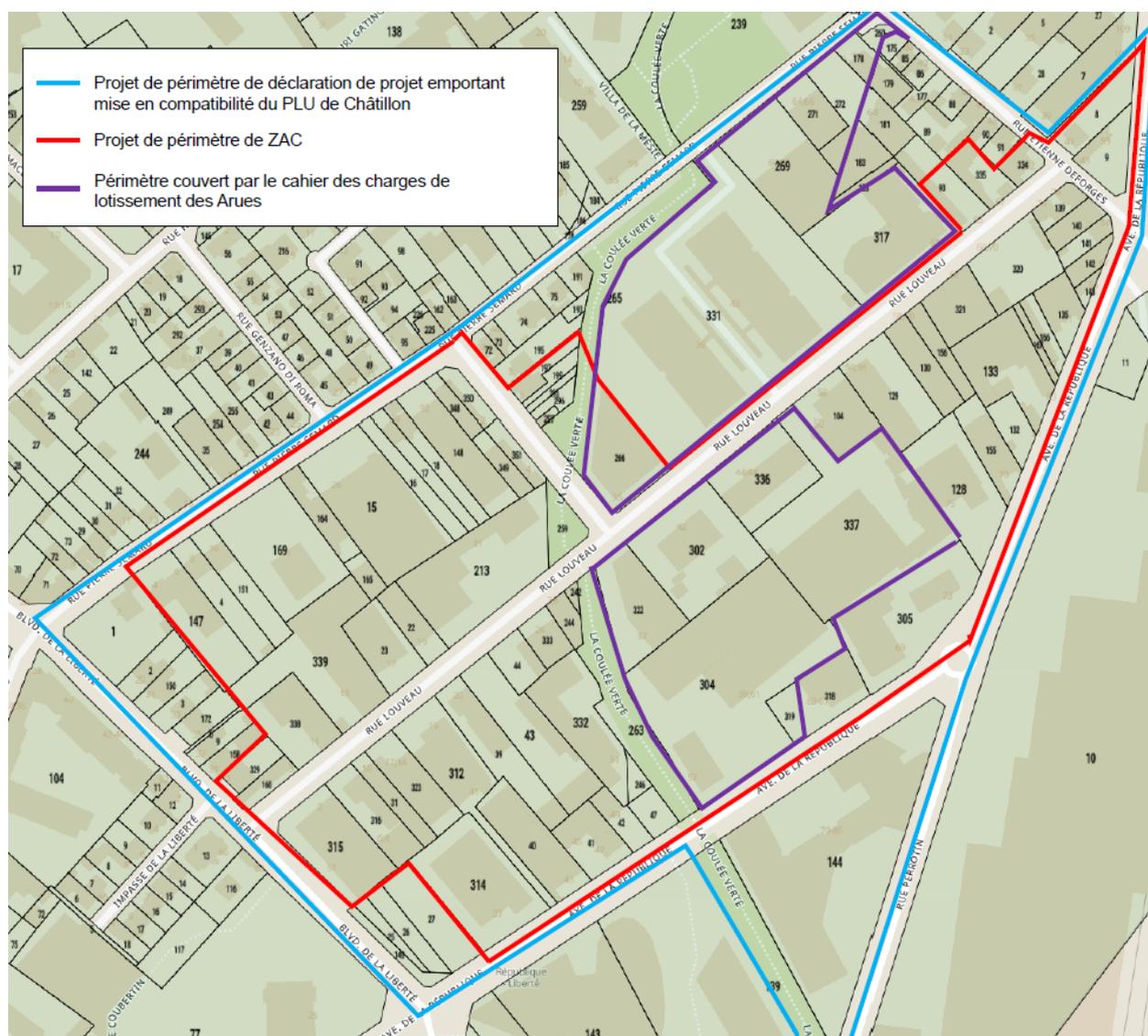
Comme toute la commune de Châtillon, le quartier des Arues est sous-miné par des carrières et comporte des zones d'alea fort mais il faut noter qu'il surmonte d'anciennes exploitations sur deux niveaux géologiques (gypse et pierre de taille du Lutétien)

La déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon

Les objectifs de la déclaration de projet telle que décidée le 6 décembre 2022 par le Conseil de Territoire de l'EPT sont les suivants :

- Permettre la construction de logements sur ce périmètre à dominante d'activités afin de promouvoir la mixité fonctionnelle et sociale ;
- Développer une offre de services répondant aux besoins des grandes entreprises situées à proximité immédiate ;
- Rattacher ce secteur monofonctionnel au reste de la ville par le développement d'une trame viaire paysagée et des espaces publics de qualité ;
- Permettre la mise en œuvre du projet des Arues, dont la majeure partie fera l'objet de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté.

Le périmètre de la déclaration de projet est présenté dans la *Figure 1* ci-après, qui présente également le périmètre de la ZAC et du lotissement des Arues. (



Dans le règlement du PLU, elle fait l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle (OAP) « Ilots des Arues, qui laissait la zone en attente de projet. Cette OAP est modifiée en lui donnant les mêmes objectifs que la Déclaration de projet et en déclinant ces objectifs

Le règlement du PLU proposé crée une zone nouvelle zone UP et la découpe en 4 sous-secteurs tels que représenté dans la figure ci-dessous.

- **UPa** : secteur mixte de transition entre les secteurs pavillonnaires limitrophes et le reste du projet. Ce secteur est inclus dans le périmètre d'une Zone d'Aménagement Concerté ;
- **UPb** : secteur mixte de transition entre les secteurs pavillonnaires limitrophes et le reste du projet. Il n'est pas inscrit dans le périmètre de la ZAC et nécessite à ce titre, une réglementation plus précise.
- **UPc** : secteur mixte correspondant à une zone plus dense que les secteurs UPa et UPb, marquée par des hauteurs et emprises au sol plus élevées. Des prescriptions graphiques viennent compléter le règlement pour permettre des émergences dans ce nouveau quartier. Ce secteur est inclus dans le périmètre de ZAC ;
- **UPd** : secteur correspondant à la pointe sud du secteur de projet, non inclus dans le périmètre de ZAC, et destiné à accueillir un projet mixte.

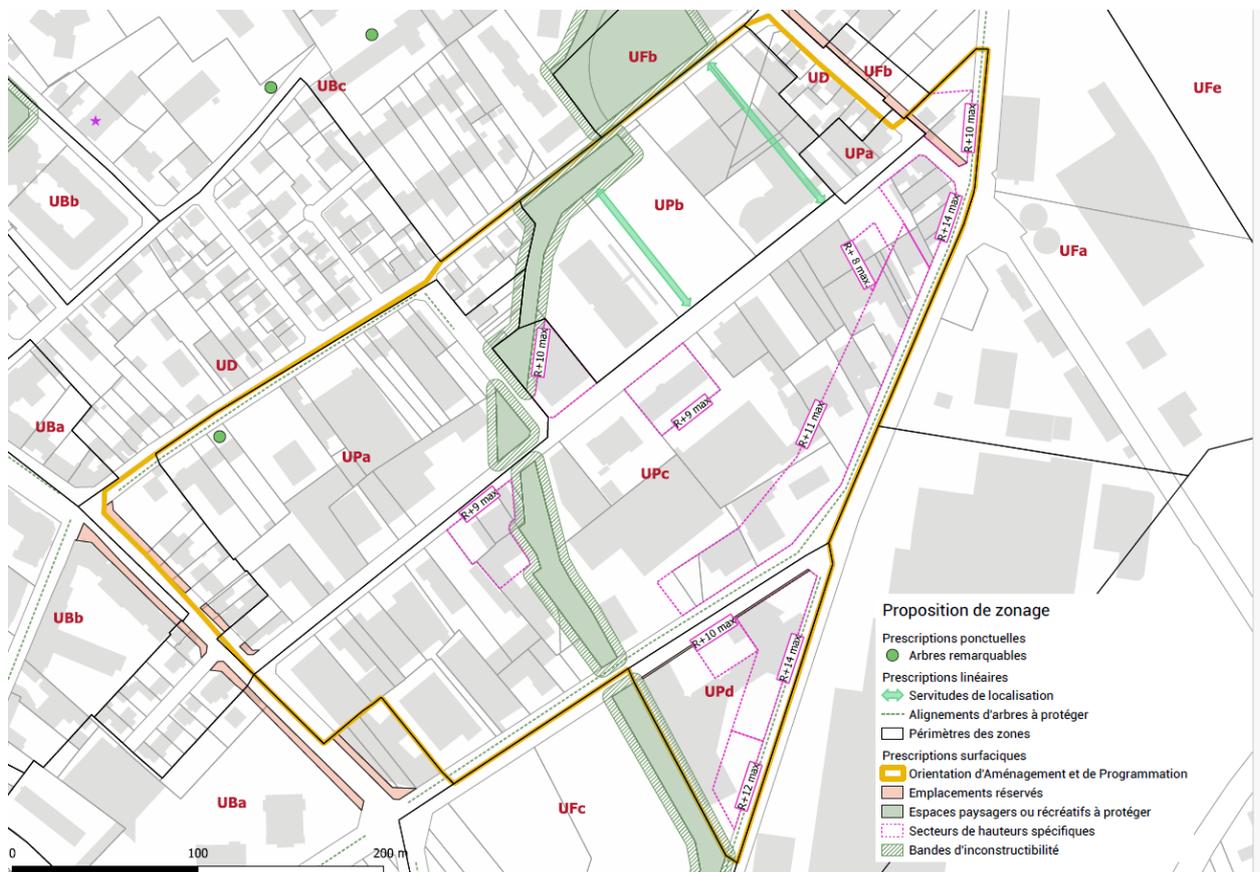


Figure 2 : Zonage du PLU mis en compatibilité par la Déclaration de Projet

Un objectif de maîtrise de l'imperméabilisation et de végétalisation est affiché par zone:

- Sous-secteur UPb : 40% d'espaces verts (sur 80 cm minimum de terre) dont 30% d'espaces verts de pleine-terre.
- Sous-secteur UPd : 30% d'espaces verts (sur 80 cm minimum de terre)
- Les Sous- secteurs UPa et UPc seront réglementés dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) des Arues.

En synthèse les révisions du PLU telles que proposées sont les suivantes :

Modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Orientation actuelle du PADD

Développer les capacités d'accueil pour les activités et les bureaux dans le quartier situé le long des emprises SNCF, ainsi qu'à proximité de la station de métro, du terminus du tramway et de la future gare du Grand Paris.

Objectif

Le projet des Arues se fixe pour objectif de développer la mixité fonctionnelle au sein du quartier, à travers une programmation mixte, à dominante de logement.

Modification d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Rédaction actuelle de l'OAP

L'OAP Ilot des Arues porte sur un secteur d'une superficie totale de 5 hectares.

L'objectif de l'aménagement de la zone des Arues est de créer une dynamique globale de requalification consacrée à des activités tertiaires.

Rédaction proposée

Dans la continuité des enjeux identifiés lors du diagnostic réalisé sur le quartier des Arues, des besoins des habitants de la ville et du territoire, le projet des Arues a pour objectif de renforcer la mixité fonctionnelle au sein même du quartier en proposant une dominante de logement.

Par ailleurs, le projet a pour objectif la requalification globale du quartier des Arues, soit un périmètre d'environ une dizaine d'hectares.

Création d'une nouvelle zone UP

Règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme

Actuellement, le secteur des Arues comporte différents types de zonage, adaptés à sa vocation de Zone d'Activités. Il s'agit des zones UFb, UFF, qui sont des zones à dominante d'activités économiques. Certaines parties du quartier appartiennent également aux zones UD (dominante pavillonnaire) et UBa (logements collectifs).

Rédaction proposée

L'objectif de la création d'une zone UP dans le règlement est de bénéficier d'un zonage et de règles associées adapté aux caractéristiques et aux attentes de la collectivité pour le quartier des Arues, à savoir une plus forte mixité fonctionnelle et une programmation variée ainsi que des attentes fortes en matière de performances environnementales.

Suppression du périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global

Règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme

Le secteur des Arues est couvert par un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global.

Rédaction proposée

L'objectif de la suppression du PAPAG est de tenir compte du projet portant sur le secteur des Arues qui permettra, par les différents outils mobilisés, de faire advenir un projet d'aménagement global.

Création d'un emplacement réservé et de deux servitudes de localisation

Règlement actuel du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU de Châtillon comprend actuellement des emplacements réservés et des servitudes de localisation.

Rédaction proposée

L'objectif de cette modification est de créer un emplacement réservé permettant d'élargir l'espace public le long de l'Avenue de la République au droit du sous-secteur UPd . A noter que cette zone est difficilement visible sur le plan de zonage car elle n'a qu'1 m de largeur.

La modification a également pour objectif de positionner deux servitudes de localisation sur des parcelles situées dans le secteur UPb afin de permettre la réalisation ultérieure d'allées piétonnes végétalisées.

Le projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues

Les objectifs de la ZAC des Arues sont :

- Accompagner la dynamique nouvelle créée par l'arrivée de la gare de la ligne 15 du Grand Paris Express
- Requalifier un secteur à dominante d'activités économiques qui constitue aujourd'hui un tissu urbain hétérogène et favoriser le transfert des activités existantes
- Maîtriser le développement de ce secteur d'entrée de ville, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle
- Favoriser la production de logements de typologies et formes variées permettant de répondre aux attentes de parcours résidentiel
- Développer un quartier centré sur la qualité du cadre de vie par un aménagement d'espaces publics de qualité et un élargissement de la coulée verte
- Développer une offre commerciale de proximité en lien et complémentarité du centre-ville ;
- Libérer des emprises foncières pour la construction d'équipements publics tels qu'un terrain pour un lycée et un groupe scolaire ;
- Développer une stratégie en développement durable vertueuse et résiliente face aux enjeux climatiques et de bien être en ville en luttant notamment contre l'effet îlot de chaleur urbain ;
- Favoriser l'aménagement d'espaces végétalisés pour lutter contre la forte imperméabilisation des sols dans ce quartier.

Le **périmètre** de la ZAC, qui a évolué à la suite de la concertation préalable (voir ci-dessous) est représenté dans la figure 1 ci-dessus.

La ZAC des Arues se présente comme un « éco-quartier » même si ce terme n'a pas de définition stricte. La ZAC des Arues est un projet mixte à dominante de logements afin de répondre aux objectifs de production de logement et favoriser le parcours résidentiel sur la commune. La ZAC des Arues prévoit 25% de logements sociaux

Le projet prévoit la construction d'un nouveau groupe scolaire et la mise à disposition d'un terrain à la Région Ile-de-France pour la construction d'un lycée dans les zones préservées des grands axes de circulation.

Il est également prévu l'implantation de commerces et services de proximité (une crèche par exemple). Des zones dédiées aux activités économiques sont programmés sur des îlots hors ZAC afin de maintenir de l'activité sur le quartier. Leur positionnement permet un accès direct sur l'avenue de la République et à proximité des lignes de métro.

Le projet de ZAC s'appuie sur la trame des voiries existantes. La Coulée verte se voit épaissie en créant un jardin public environ 4 000 m² et dupliquée sous forme d'allées piétonnes publiques végétalisées telles que présentée dans le plan ci-dessous.



Plan masse de la Zone d'aménagement concerté des Arues (Source : étude urbaine AMT, 2023)

Figure 3 : Plan masse de la ZAC des Arues présenté dans le rapport de présentation de la ZAC

Le projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon

Le lotissement des Arues représente 5 ha répartis en 19 lots. Les modifications du règlements proposées sont les suivantes :

- les documents d'urbanisme de Châtillon ont préséance sur le règlement
- les règles sur l'implantation par rapport aux voiries, les clôtures, les plantations, l'éclairage extérieur, l'écoulement des eaux pluviales sont supprimées
- les plantations existantes ne sont plus protégées, les plantations futures le seront.

1.3 COMPOSITION ET CONTENU DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier mis à l'enquête a été structuré en chapitres correspondants aux différentes procédures et comporte aussi des pièces communes, dont l'évaluation environnementale. Sa composition est récapitulée dans une pièce dédiée. Elle est la suivante :

01_AVIS ET ARRETE D'OUVERTURE D'ENQUETE PUBLIQUE

1. Avis d'enquête publique
2. Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
3. Périmètre des procédures (plan montrant les périmètres de la DP, de la ZAC, de lotissement, la figure 1 du présent rapport)

02_ DELIBERATIONS VSGP

1. Définition des modalités de la concertation préalable à la déclaration de projet
2. Définition des objectifs poursuivis par le projet d'aménagement de la ZAC
3. Décision portant sur l'organisation de la concertation préalable à la création de la ZAC
4. Décision portant sur l'organisation de la concertation préalable à la déclaration de projet
5. Arrêt du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC des Arues
6. Arrêt du bilan de la concertation préalable à la déclaration de projet

03_ DELIBERATION VILLE DE CHÂTILLON

1. Désignation Vallée Sud Grand Paris (VSGP) pour l'organisation de l'enquête publique

04_ BILAN DE CONCERTATION

1. Bilan de la concertation préalable à la déclaration de projet
2. Annexes au bilan de concertation préalable à la déclaration de projet
3. Bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC
4. Annexes au bilan de concertation préalable à la création de la ZAC

05_ PROJET DE CREATION DE ZAC

1. Liste des pièces
2. Rapport de présentation
3. Plan de situation
4. Plan de délimitation
5. Régime de la ZAC (*au regard de la taxe d'aménagement*)

06_ PROJET DE DECLARATION DE PROJET

1. Liste des pièces
 2. Notice explicative
 3. PADD
 4. OAP
 5. Règlement écrit
- Annexe 1 Tableau des ER (espaces réservés) et SL (servitudes de localisation)
Annexe 2 Plan de zonage

07_ EVALUATION ENVIRONNEMENTALE COMMUNE

1. Introduction
2. Résumé non technique
3. Etat initial
4. Présentation du projet
5. Impacts, mesures, méthodes, auteurs
6. Annexes

08_ AVIS MRAE ET REPONSE

1. Avis de la MRAE
2. Mémoire en réponse

09_ AVIS COLLECTIVITES ET GROUPEMENTS INTERESSES

1. Avis SNCF
2. Avis CD92
3. Avis CCI des Hauts de Seine
4. Avis GRT GAZ

10_ PROJET DE MISE EN CONCORDANCE DU CAHIER DES CHARGES DE LOTISSEMENT

1. Projet de mise en concordance

11_ PV REUNION D'EXAMEN CONJOINT (PPA)

1. PV réunion d'examen conjoint PPA

À la suite de l'avis exprimé par la DRIEAT lors de la réunion d'examen conjoint et la réponse obtenue, ce service a souhaité appuyer sa demande par un courrier envoyé au nom de l'Etat en date du 13/02/24, signé par le Sous-Préfet d'Anthony et de Boulogne Billancourt pour insister sur l'atteinte des objectifs de logements sociaux par Châtillon (25%) et en particulier sur le quartier des Arues. Ce courrier est présenté

comme l'avis de l'Etat sur le dossier et donc à ce titre comme l'avis d'une PPA. Il a été ajouté au dossier mis à l'enquête le 06/03/24.

2. AVIS RECUEILLIS AVANT L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1 LA CONCERTATION PREALABLE AVEC LE PUBLIC

Déroulement de la concertation préalable

La concertation préalable a porté sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU et sur la création de la ZAC. Formellement il s'agit de deux démarches imposées par l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Elles ont été décidées et cadrées (définition des objectifs) par l'EPT le 6 décembre 2022 et arrêtées le 6 juillet 2023.

Les modalités des deux concertations ont été les mêmes et menées simultanément. Je parlerai donc de « la concertation préalable »

La publicité de cette concertation a été large :

- Envoi de lettres aux riverains et acteurs socio-économiques situés au sein ou à proximité directe du secteur des Arues
- Organisation d'une exposition itinérante,
- Publication d'un dossier spécial de présentation du projet dans le *Châtillon info* de février 2023, •
- Distribution du journal le *Châtillon info* dans la ville et publication sur le site internet de la ville de Châtillon, •
- Publication d'une page dédiée à la présentation du projet et aux modalités de concertation sur le site internet de la ville de Châtillon, •
- Publication d'actualités sur le projet et les modalités de concertation sur le site internet Vallée Sud Aménagement, •
- Publication d'une actualité précisant les modalités de la concertation à la suite de la suite de la décision du Président de Vallée Sud Grand Paris sur le site internet de Vallée Sud - Grand paris, •
- Affichage de la décision du Président précisant les modalités de concertation au siège de Vallée Sud – Grand Paris, •
- Distribution d'un flyer informant de la réunion publique du 5 avril lors de la journée info-mobile, •
- Distribution d'un flyer sur une partie de la commune de Bagneux (zone industrielle) à proximité du secteur d'étude, •
- Création d'une adresse mail dédiée à la concertation pour échanger avec l'équipe projet
- Publications régulières sur les réseaux sociaux de la Ville de Châtillon, •
- Publication d'un article de présentation du projet dans le *Châtillon info* de mai 2023.

Les modalités de la concertation préalable, qui s'est déroulée du 12 janvier 2023 au 20 avril 2023 ont été les suivantes :

- Conseil de quartier Maison Blanche – Vauban, le 12 janvier 2023,
- Rencontre avec les riverains habitant le périmètre d'étude et à proximité immédiate de celui-ci, le 25 janvier 2023,
- Rencontre avec les entreprises implantées dans le périmètre d'étude, le 2 février 2023,
- Rencontre avec le Comité consultatif de l'urbanisme de la ville de Châtillon, le 8 février 2023,

- Rencontre publique sous la forme d'une balade urbaine suivie d'une présentation et d'un atelier de contribution au projet, le 18 mars 2023,
- Rencontre publique sous la forme d'une journée d'exposition mobile dans la ville, journée du 5 avril 2023,
- Rencontre publique sous la forme d'une réunion publique de présentation et d'un atelier de contribution le 5 avril 2023
- Mise à disposition d'un registre de contribution au siège administratif de l'Établissement Vallée Sud – Grand Paris et au centre administratif de la ville de Châtillon, du 20 mars au 20 avril 2023,
- Création d'une adresse mail dédiée au projet pour répondre aux questions des habitants

Le projet présenté portait sur le périmètre suivant



Figure 4 : Document présenté lors de la phase de concertation préalable

Le phasage de réalisation du projet présenté lors de la concertation préalable est résumé dans la figure suivante :

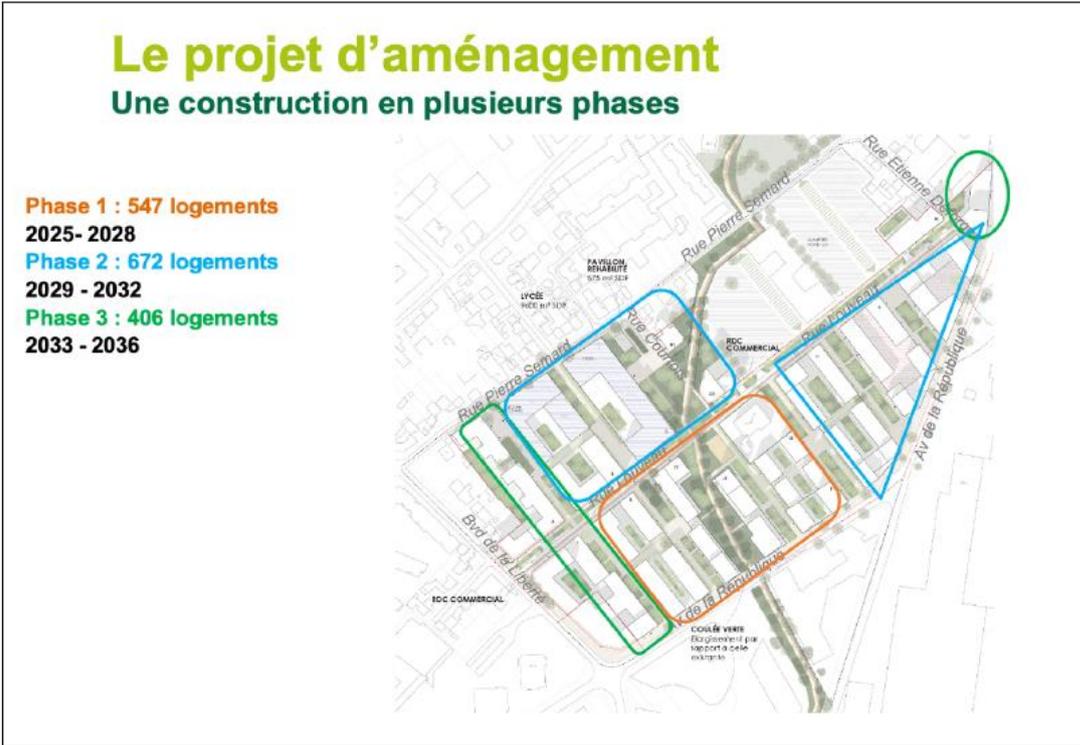


Figure 5 : Phasage du projet présenté lors de la concertation préalable

Figure

Au total 360 personnes ont été rencontrées pendant la concertation.

Concertation préalable portant sur la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU

Les principaux points positifs exprimés par les participants ont été

- La construction de logements de typologies variées, disponibles pour les Châtillonnais,
- L'ouverture de commerces de proximité et de bouche, pour favoriser la diversité commerciale à Châtillon et créer des endroits de rencontre,
- L'aménagement espaces publics et de rencontre, avec des espaces verts, de jeux et des espaces sportifs,
- L'élargissement de la Coulée verte et de la rue Louveau, pour faciliter et sécuriser les mobilités actives.

Les principaux points d'attention exprimés par les participants :

- Limiter la hauteur des bâtiments à R+4, en prenant en compte les pavillons et les bâtiments aux alentours.
- Limiter la surface des différents commerces, afin d'éviter l'implantation de grandes surfaces et de favoriser celle des petits commerces de proximité.
- Travailler l'architecture des bâtiments et la matière dont ils sont conçus, en favorisant l'emploi de matières locales et durables.
- Travailler l'imperméabilité des bâtiments, pour se diriger vers un bâti à énergie positive.
- Éviter la densification des bâtiments dans la zone, en favorisant la création d'espaces publics ouverts.

- Éviter la construction de bâtiments de logements et d'équipements publics vers le technicentre SNCF, qui est source de nuisances de jour comme de nuit.
- Restreindre la circulation motorisée dans le secteur.
- Établir un plan pour le stationnement des voitures et les diriger à proximité des commerces, vers des parkings à l'extérieur de la ville ou des parkings souterrains dans le quartier.
- Accompagner les propriétaires et les riverains tout au long du projet.

Concertation préalable portant sur Création de la ZAC des Arues

Les principaux points positifs exprimés par les participants

- Pour les participants, la création de la ZAC des Arues est nécessaire et permettra de répondre aux besoins suivants des Châtillonnais :
 - Construire un lycée à Châtillon,
 - Élargir la coulée verte pour y accueillir de nouveaux usages,
 - Sécuriser les mobilités douces sur la coulée verte,
 - Végétaliser le secteur des Arues,
 - Créer des espaces de rencontre,
 - Développer des espaces de jeux/ sportifs à Châtillon,
 - Développer des commerces de proximité et de bouche, en rez de chaussée des immeubles et en complémentarité du centre-ville,
 - Créer un plan d'eau ambitieux pour recycler les eaux des particuliers, des toits et des usines, o Planter des plantes et des arbres qui ne nécessitent pas beaucoup d'entretien,
 - Développer les façades végétalisées des bâtiments et le verdissement les balcons,
 - Développer des jardins partagés.

Les principaux points négatifs exprimés par les participants

- Certains riverains situés dans le secteur des Arues, ont exprimé une inquiétude sur leur potentielle l'expropriation.
- Certains riverains questionnent la réalisation du lycée sur un moyen ou un long terme. En effet la décision de construction d'un lycée relève des compétences de la Région.

Suite à cette concertation, périmètre de la ZAC a été diminué pour garder les pavillons existants le long de la rue Pierre Semard et le long de la rue Courtois et du boulevard de la Liberté, compte-tenu de leur qualité architecturale.

Par ailleurs, les hauteurs des bâtiments de la ZAC ont été précisées : Les hauteurs des bâtiments ont été graduées et les hauteurs maximums ont été placées le long de l'avenue de la République face au Technicentre Atlantique et en tout cas éloignées de la rue Pierre Semard.

2.2 L'AVIS DE LA MRAE ET LE MEMOIRE EN REPONSE

La MRAE (Autorité Environnementale régionale) a été consultée pour donner un avis sur l'analyse environnementale commune à la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU et la création de la ZAC des Arues. Elle a donné son avis n°MRAe ACIF-2023-006 en date du 02/11/2023.

Selon le code de l'environnement (l'article L.122-1 du Code de l'environnement), le maître d'ouvrage doit présenter une réponse écrite à cet avis.

Ci-dessous une synthèse des recommandations de la MRAE et du mémoire en réponse de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris. Pour la rédaction exacte et le détail des recommandations et des réponses, on se réfèrera aux pièces correspondantes du dossier.

N°	L'Autorité environnementale recommande	Mémoire en réponse Vallée Sud Grand Paris
1	<p>d'actualiser l'étude d'impact aux stades ultérieurs de définition du projet dans le cadre des prochaines étapes de la procédure de Zac de manière notamment à préciser la localisation des équipements publics (en particulier les établissements accueillant des publics sensibles), de présenter des visuels du projet et à détailler le nombre et la typologie des logements prévus.</p>	<p>Le dossier de réalisation de ZAC précisera notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le programme de construction en matière de logements, d'activités (commerces, services et activités économiques), ▪ Le programme des équipements publics, ▪ Le projet d'espaces publics. <p>Le programme prévisionnel fera ainsi l'objet d'un complément à l'étude d'impact au stade de la réalisation.</p>
2	<p>de faire figurer au dossier le bilan de la concertation préalable sur le projet de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, et d'explicitier la manière dont cette concertation a permis de faire évoluer le projet</p>	<p>Le bilan de la concertation est joint au dossier d'enquête</p>
3	<p>d'inscrire des mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation des impacts potentiels du projet dans le PLU afin de garantir la prise en compte des enjeux environnementaux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rajout d'une mesure liée à la prise en compte de l'aléa retrait-gonflement des argiles fort sur site, ▪ Rajout d'une mesure de lutte contre le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU) dans l'OAP de l'opération (chapitre lié à la qualité environnementale et la prévention des risques), ▪ Complétude de la mesure liée aux dispositifs de lutte contre les nuisances sonores dans ce même chapitre de l'OAP.
4	<p>- de mener une analyse environnementale comparative basées sur des solutions alternatives concernant notamment les morphologies urbaines et architecturales, les systèmes constructifs et matériaux, le développement des énergies renouvelables ; - d'intégrer à cette analyse une réflexion sur l'implantation des équipements publics, en particulier ceux accueillant un public sensible ; - de justifier au regard des résultats de cette analyse environnementale comparative les choix retenus concernant le projet et la mise en compatibilité du PLU.</p>	<p>Figure dans le dossier en annexe de l'analyse environnementale une étude de bilan carbone et une étude d'utilisation des énergies renouvelable qui examine plusieurs scénarios.</p> <p>L'analyse multicritère des différentes options envisagées sera complétée au stade la réalisation avec les autres études qui seront réalisées dans le cadre de la réalisation de la ZAC</p>
5	<p>de détailler les aménagements spécifiques à la zone d'aléas liés à la présence de cavités souterraines, notamment ceux favorisant l'évapo-transpiration et évitant l'infiltration.</p>	<p>Un complément à l'étude d'impact sera réalisé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et détaillera les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales des espaces publics</p>
6	<p>- d'actualiser l'étude d'impact une fois les études géotechniques réalisées afin de garantir la prise en compte des aléas forts liés aux carrières et mouvements de terrains - de traduire dans le PLU des dispositions pour garantir la prise en compte de ces aléas pour chaque parcelle.</p>	<p>Un complément à l'étude d'impact sera réalisé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et précisera les résultats des études géotechniques qui permettront de garantir la prise en compte des aléas liés aux carrières et mouvements de terrains.</p>
7	<p>de prévoir des dispositions dans le PLU pour garantir que la mesure relative à l'éloignement des logements et des établissements accueillant des publics sensibles par rapport à la canalisation de gaz situées le long de la RD63 soit bien mise en oeuvre.</p>	<p>La servitude d'utilité publique lié à la canalisation de gaz figure déjà dans le PLU actuel et sera maintenue. Elle assure l'éloignement des ERP de plus de 100 personnes conformément à la réglementation</p>

8	<ul style="list-style-type: none"> -de compléter les études de sols par des investigations complémentaires, notamment sur la pollution des parcelles nord du projet et sur celles susceptibles d'accueillir les établissements accueillant des publics sensibles - de traduire à l'échelle du projet et du PLU les mesures d'évitement et de réduction des impacts nécessaires pour garantir la compatibilité des sols avec les usages projetés ; - d'apporter clairement la démonstration que les emplacements prévus pour les futurs établissements sensibles correspondent aux emprises de moindre impact en ce qui concerne la pollution des sols, par rapport à l'ensemble du site de projet, en fournissant un bilan des avantages et inconvénients des options de localisation. 	<p>Des études de sols permettant de qualifier et quantifier les éventuelles pollutions des sols seront menées sur l'ensemble du périmètre-projet au fil de la maîtrise foncière, les résultats pouvant faire évoluer positivement la conception de l'opération. A ce titre, l'argumentaire lié à l'implantation précise des sites sensibles (établissements scolaires, ...) sera apporté dans le dossier de réalisation de ZAC sur la base des résultats de ces futures études (étude pollution, étude de vulnérabilité, sondages et plan de gestion) pour les futurs équipements publics.</p>
9	<ul style="list-style-type: none"> - compléter l'étude d'impact en intégrant le bruit ferroviaire notamment à l'aide d'éléments permettant de caractériser les niveaux sonores à l'aide d'indicateurs évènementiels et énergétiques (Lden et LAeq, basés l'énergie sonore pondérée) ; - étudier plus particulièrement les niveaux d'exposition des établissements accueillant des publics sensibles - définir dans le cadre du projet et dans le PLU des mesures d'évitement et de réduction de ces nuisances sonores, au-delà des mesures d'isolation phonique obligatoires, pour garantir aux résidents et usagers un environnement sonore sain dans les espaces intérieurs fenêtres ouvertes ainsi que dans les espaces de vie extérieurs, en prenant en compte les lignes directrices de l'OMS ; - prévoir une campagne de mesures en phase d'exploitation permettant de démontrer que les objectifs de réduction du bruit seront atteints, et mettre en oeuvre des mesures correctives si cela n'est pas le cas. 	<p>Le bruit routier domine d'après les mesures réalisées. Aucune nuisance sonore liée au technicentre SNCF n'est perceptible au sein des mesures réalisées sur site par les sonomètres.</p> <p>L'ensemble des récepteurs de la modélisation acoustique respectent les seuils réglementaires et n'engendrent aucune obligation compensatoire.</p> <p>Cependant au stade du dossier de réalisation, une campagne de mesure complémentaire permettra une caractérisation plus fine et de définir d'éventuelles mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptées à la typologie du bruit qui peut présenter différentes caractéristiques</p>
10	<p>d'intégrer au PLU des dispositions permettant de limiter les îlots de chaleur urbains par des traductions réglementaires et la prise en compte dans l'OAP des préconisations de l'étude technique présentée sur cet enjeu dans l'évaluation environnementale</p>	<p>Les mesure de dés-imperméabilisation, la végétalisation des toitures doivent diminuer l'effet ICU. L'étude réalisée sur ce sujet montre néanmoins un effet accru de fait de la présence de plus nombreux bâtiments qu'il est difficile de réduire sans diminuer le confort thermique. Néanmoins, il est proposé de rajouter la mesure suivante à la liste des mesures s'appliquant à la programmation en matière d'habitat dans le chapitre relatif à la qualité environnementale et la prévention des risques « Mise en oeuvre de solutions (matériaux ne concourant pas au phénomène ICU, végétalisation notamment des toitures, ...) limitant localement le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU). »</p>
11	<ul style="list-style-type: none"> - présenter un bilan des démolitions prévues et des raisons ayant conduit à privilégier cette solution par rapport à la réhabilitation des bâtis existants [...] - réaliser un inventaire des déchets qui en résultent et présenter les filières qui sont mobilisées pour en assurer la gestion et le traitement, en étudiant en particulier les démarches de recyclage et de réemploi ; - mener une analyse de cycle de vie comparative [...] afin d'appuyer les choix de conception du projet pour 	<p>Sur la base d'un diagnostic du site par l'architecte-urbaniste, le bâti majoritairement composé de locaux d'activités ne peut pas être réutilisé pour mettre en place un programme de logements sur le secteur des Arues.</p>

	<p>privilégier les options minimisant les émissions de gaz à effet de serre, et actualiser l'étude d'impact en conséquence lors des étapes ultérieures de la procédure de ZAC ; - préciser les exigences en matière de sobriété et d'efficacité énergétiques des futurs bâtiments au-delà des prescriptions de la RE 2020.</p>	<p>Concernant les exigences en matière de sobriété et d'efficacité énergétique des futurs bâtiments, toutes les constructions neuves de la ZAC feront l'objet d'une démarche environnementale dédiée qui à ce stade n'est pas arrêtée.</p>
12	<p>compléter le projet et le PLU par des dispositions permettant d'accompagner le développement des sources d'énergie renouvelable.</p>	<p>L'article UP15 précise déjà qu'au regard du site et des potentialités offertes, tout projet devra »limiter la consommation d'énergie, recourir à des sources d'approvisionnement en énergie renouvelable (chaudière bois, eaux chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie ...) et rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive «</p>
13	<p>L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour l'étude de trafic en clarifiant les hypothèses retenues et en élargissant l'aire d'étude.</p>	<p>Le périmètre d'étude pris en considération dans l'étude nous paraît cohérent au regard de la taille et de la nature (réaménagement d'un quartier) de l'opération.</p>
14	<p>de traduire dans le règlement du PLU les dispositions relatives aux superficies des locaux vélos prévus au sein du projet.</p>	<p>L'article 12.3.1 relatif à la zone UP précise actuellement la norme de stationnement vélos pour les constructions à usage d'habitation, à savoir conformément à la réglementation en vigueur : emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales ; emplacements par logement à partir de 3 pièces principales. En outre, des stationnements vélos seront répartis de façon homogène sur les espaces publics, notamment à proximité des lieux d'intérêt (équipements, commerces, ...) et des entrées du quartier. Un local vélos de plein pied doit être prévu en association avec chaque hall d'entrée du bâtiment de logements collectifs. Le PLU prévoit de plus des normes constructives issues de la réglementation.</p>
15	<p>L'Autorité environnementale recommande à la commune de préciser dans l'OAP ses intentions en matière de développement des mobilités actives, de préciser les infrastructures sécurisées prévues à cet effet, le calendrier de mise en oeuvre et la chaîne de mobilité qu'elles permettront d'emprunter pour se rendre aux principaux pôles de la commune fréquentée par la population attendue au sein de la Zac.</p>	<p>La connexion du quartier s'effectue aujourd'hui partiellement par la coulée verte. Maintenu et agrandi, mieux connecté au futur quartier des Arues par l'aménagement d'allées piétonnes dédiées aux modes actifs, elle constituera, dans le cadre du projet un axe de circulation important pour rejoindre les principaux pôles de la commune. Par ailleurs, l'OAP du secteur des Arues comprend des dispositions relatives au développement des mobilités actives, au sein de la partie intitulée « Accès et desserte ». Ces dispositions portent sur les allées piétonnes aménagées dans le cadre du projet et la création de continuités avec les axes structurants du secteur et de la ville. Concernant le développement l'interconnexion du quartier avec le reste du territoire communal, le Département des Hauts-de-Seine projette à horizon 2026-2028 une ligne du réseau Vélo Ile-de-France (VIF – anciennement RER-V), à savoir la ligne V8 Plaisir/Paris devant passer au Sud la zone d'étude sur l'avenue République, la rue de Perrotin et la rue de Chartes. Cette ligne dédiée aux vélos permettra 14 notamment le</p>

		rabattement depuis le futur quartier vers le pôle du Grand Paris Express de Châtillon-Montrouge (ligne 15).
16	L'Autorité environnementale recommande à l'aménageur de la Zac de mieux préciser la connexion du site au maillage cyclable existant , d'analyser et d'identifier ses discontinuités en proposant d'y remédier dans le cadre du PLU.	En s'appuyant sur la cartographie des aménagements cyclables existants et en complément du projet du Département cité en réponse de la remarque n°14, la principale potentialité de développement autour du secteur des Arues afin de créer une continuité avec le réseau actuel consiste à prolonger les aménagements cyclables sur l'avenue de la République afin de se connecter à la voie au Sud-Est du projet, tout en sécurisant la traversée du carrefour avec la RD72

2.3 LES CONSULTATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES, DES COLLECTIVITES ET GROUPEMENTS INTERESSES

Liste des entités consultées

La liste des entités ayant reçu le dossier pour avis (hors Autorité Environnementale, voir § précédent) figure dans les tableaux ci-dessous.

Liste des Personnes Publiques Associées (PPA)
DRIEA IF /UT 92
CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-France
DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
ILE DE FRANCE MOBILITES
METROPOLE DU GRAND PARIS
CCI Hauts-de-Seine- Paris Ile-de-France
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DES HAUTS-DE-SEINE
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
MAIRIE DE CHÂTILLON (commune concernée)
SEDIF
SMBVB

Liste des collectivités et Groupements Intéressés
DRIEA IF /UT 92
CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-France
DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE
ILE DE FRANCE MOBILITES
METROPOLE DU GRAND PARIS
CCI HAUTS-DE-SEINE - PARIS ILE-DE-France
CHAMBRE DES METIERS ET DE L'ARTISANAT DES HAUTS-DE-SEINE
CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA REGION ILE-DE-FRANCE
MAIRIE DE CHÂTILLON
SEDIF
SMBVB
MAIRIE DE MONTRouGE

MAIRIE DE FONTENAY-AUX-ROSES
MAIRIE DE BAGNEUX
MAIRIE DE MALAKOFF
MAIRIE de CLAMART
SNCF
SIPPEREC
BAGEOPS DALKIA
GRT Gaz
RATP

Avis exprimés sur le dossier

Les avis exprimés figurent dans le tableau ci-après. Pour la rédaction exacte et le détail, on se référera aux pièces correspondantes du dossier.

Avis exprimé par	Synthèse de l'avis
GRT-Gaz	Rappel de la réglementation sur les servitudes d'utilité publique liées aux gazoducs et recommandations constructives
SNCF	Pas de remarque
CD92	Le plan de zonage de la ZAC indique un alignement d'arbres à protéger. Or, 8 arbres doivent être abattus pour permettre l'élargissement des pistes cyclables et des trottoirs
	Les eaux pluviales doivent être prioritairement infiltrées et ne pas être injectées dans le réseau unitaire des eaux usées. Or le dossier évoque cette possibilité du fait du risque liés aux carrières souterraines
SEDIF	Rappel de la présence des ouvrages d'eau potable de la zone Protection ou déplacement de canalisation de transport le long de la rue de la République et du boulevard de la Liberté et des canalisations de distribution.
CCI 92	Avis favorable

Réunion d'examen conjoint

Le 20 décembre a eu lieu une réunion d'examen conjoint avec les PPA sur le projet de ZAC des Arues.

Les entités présentes ont fait les remarques suivantes. Certaines reprennent les avis déjà exprimés en réponse à la consultation. Pour la rédaction exacte et le détail des recommandations et des réponses, on se référera aux pièces correspondantes du dossier.

Entité	Question/remarques	Réponses
DRIEAT	Pourquoi le sous-secteur UPd, au contraire des autres sous-secteurs compris dans le périmètre de projet, ne fait pas l'objet de prescriptions en matière de pleine terre.	Le projet actuellement envisagé et déjà lancé avant le projet d'aménagement comprendra notamment un socle d'activités et de logistique urbaine qui occupera la majeure partie du terrain et qui contraint les possibilités de pleine

		<p>terre. Néanmoins, le sous-secteur UPd devra comporter un minimum de 30% d'espaces verts, contre actuellement 20% d'espaces verts en secteur UFc,</p> <p>De plus la bande de 5m liée la coulée verte s'impose et représente une zone de pleine terre.</p>
DRIEAT	<p>La programmation du secteur des Arues intègre-t-elle le maintien des activités artisanales existantes aujourd'hui au sein de la Zone d'Activités des Arues ?</p>	<p>Tous les cas de figure sont présents sur le secteur entre des activités qui souhaitent rester mais sont incompatibles avec de l'habitat, des activités qui souhaitent rester et peuvent bénéficier d'une mixité fonctionnelle plus importante, des activités qui souhaitent partir ... L'objectif est d'accompagner chacun des propriétaires et occupants du secteur pour qu'ils puissent être transférés s'ils le souhaitent dans le futur projet ou à proximité</p> <p>La localisation des socles d'activités (au sein du projet, les surfaces qui accueilleront des activités économiques autres que commerciales en rez-de-chaussée des immeubles) sont déjà arrêtés. Ils seront majoritairement situés au nord-ouest du quartier et au sein du sous-secteur UPd.</p>
DRIEAT	<p>Les projets situés dans les sous-secteurs hors de la ZAC doivent accueillir un minimum de 30% de logement sociaux tandis que la ZAC comprendra un minimum de 25% de logements sociaux. Cette proportion est notamment interrogée au regard de la carence de la ville de Châtillon en matière de logements sociaux.</p>	<p>Dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté, afin de permettre l'équilibre économique de l'opération pour la ville et le territoire, et de réaliser un programme d'équipements publics ambitieux, notamment de réserver un terrain permettant d'engager le dialogue avec la Région pour la construction d'un lycée et la construction d'un nouveau groupe scolaire, il a donc été retenu un seuil de 25% de logements sociaux</p> <p>Il est rappelé que bien que carencée, la ville de Châtillon bénéficie tout de même d'un taux de logements sociaux de 24,86%, soit une très faible carence.</p>
DRIEAT	<p>Les services de la DRIEAT se tiennent à la disposition de la ville et de Vallée Sud Aménagement pour les accompagner sur la démarche écoquartier</p>	
CD92	<p>Sur l'avenue de la République (RD63), il rappelle que l'alignement d'arbres n'est pas forcément compatible avec la création d'un aménagement cyclable permettant de délester la Coulée verte ;</p>	<p>Les négociations sont en cours. Pour la ville de Châtillon, l'objectif est de permettre la réalisation de l'aménagement cyclable tout en préservant les arbres constituant l'alignement le long de cette route départementale.</p>
CD92	<p>Les mesures permettant la gestion des eaux pluviales au sein du futur quartier des Arues, telles qu'elles sont projetées doivent être ajustées afin d'être compatibles avec le règlement départemental d'assainissement.</p>	<p>Les mesures à prendre et les dispositifs à mettre en place pour permettre une gestion optimale des eaux pluviales sur le secteur, tenant notamment compte des enjeux liés au sous-sol, constituent la prochaine étape du travail de conception du projet du secteur des Arues.</p>
CD92	<p>Des dispositions sont-elles- déjà prévues en matière de valorisation des eaux pluviales ?</p>	<p>A ce stade du projet et compte-tenu de l'objectif premier qui était l'infiltration des eaux pluviales ainsi que des enjeux présents sur le site en raison des anciennes carrières, la conception du projet n'a pas permis d'avancer sur la question de la valorisation des eaux pluviales. Néanmoins, il est prévu d'étudier toutes les solutions permettant d'éviter ou de limiter les rejets aux réseaux.</p>
CD92	<p>Dans la mesure où la bande d'inconstructibilité de la Coulée verte doit faire l'objet d'une végétalisation et que le projet comprend des</p>	<p>Le PLU modifié autorisera l'implantation des constructions en recul ou à l'alignement de la bande d'inconstructibilité de la coulée verte.</p>

	élargissements ponctuels de la Coulée verte , est-il prévu un recul supplémentaire des constructions vis-à-vis de ces espaces ?	
SEDIF	Voir remarque exprimée par écrit (ci-dessus)	Concernant l'impact du projet sur les réseaux existants, Vallée Sud Aménagement explique les études de maîtrise d'oeuvre seront lancées dans le courant de l'année 2024 avec pour objectif premier de maintenir les réseaux existants.
SEDIF	Par ailleurs, concernant le raccordement du projet au réseau de chaleur urbain (BAGEOPS), la représentante du SEDIF souhaiterait également être associée tout au long de la procédure, afin de s'assurer que les conduites du réseau de chaleur ne portent pas atteinte à la qualité de l'eau.	Demande de précision par Vallée Sud
SEDIF	La représentante du SEDIF souhaiterait également soumettre une requête pour la construction, dans le cadre du projet, d'un puits permettant d'alimenter le réseau d'eau potable en cas d'ultime recours.	Demande de précision par Vallée Sud

3. RENCONTRES AVEC DES PPA/CGI PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

A mon initiative, pour mieux comprendre certains enjeux du dossier, j'ai pu rencontrer les interlocuteurs suivants.

Rencontre avec le SIPPAREC le 17/01/24

Le SIPPAREC a la délégation de la mairie de Châtillon pour les questions concernant les énergies renouvelables. Il m'a été indiqué que :

- le réseau Bageops n'a pas la capacité géothermique pour s'étendre et alimenter le quartier des Arues en énergie géothermie
- le SIPPAREC a réalisé en 2022 une étude de type schéma directeur sur la zone du sud des Hauts de Seine. Dans ce schéma, Châtillon aurait été alimenté par la chaleur excédentaire produite par deux doublets géothermiques alimentant Malakoff et Montrouge
- Montrouge a souhaité sortir du projet et a retiré au SIPPAREC sa délégation. Le projet a été revu à la baisse avec un seul doublet qui ne permet plus d'alimenter Châtillon
- d'après la carte des doublets existants et les projets (notamment Fontenay aux Roses, Bourg-la-Reine, Sceaux) et leur zone d'influence, la ressource géothermique sous le territoire de Châtillon est déjà ou sera utilisée
- de nouvelles ressources géothermiques pour Châtillon ne pourrait venir que de zones proches (sous d'autres communes) et ne font pas l'objet d'un projet constitué à date.

Rencontre avec la DRIEAT -UD92 le 29/01/24

Différents sujets ont été abordés lors de cette rencontre.

La DRIEAT a réaffirmé sa volonté d'avoir plus que 25% de logements sociaux dans la ZAC des Arues conformément à sa demande lors de la réunion d'examen conjoint et dans le courrier envoyé le 13/02/24.

La DRIEAT a indiqué que le maintien d'activité dans le quartier des Arues est important sans préciser exactement quels types d'activités étaient visés. Cette demande a également été faite lors de la réunion d'examen conjoint

La DRIEAT est consciente de la nécessité d'apporter de nouvelles ressources géothermiques à Châtillon et de la difficulté de coordonner les concessions minières dans la zone. Elle confirme que ce n'est pas du ressort de la Région Ile de France et n'a pas à figurer dans le SDRIF. Elle se pose en service non seulement instructeur des demandes mais en initiateur d'un « schéma directeur » d'utilisation de la ressource du Dogger. Elle confirme que de nouvelles cibles géologiques (l'Oxfordien, le Trias) vont être explorée dans le sud du département et que le Lutétien (niveau exploité pour la pierre à bâtir) peut être également une ressource géothermique de surface utilisable malgré son exploitation (cf village olympique)

La DRIEAT confirme que le risque d'infiltration concentrée des eaux pluviales est un risque de dissolution du gypse et donc de création de vide et d'instabilité et que la prise en compte de ce risque doit primer sur la nécessité d'infiltrer les eaux de pluie. La création de noues, dont l'étanchéité ne peut pas être assurée dans le temps est vue comme un risque d'infiltration concentrée.

Sollicitation de la Région Ile de France

La Région Ile de France et en particulier son pôle Lycées ont été sollicités plusieurs fois pour connaître le processus de décision de construction d'un nouveau lycée mais aucune suite n'a été donnée à mes demandes.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

4.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Par décision N° E23000058/95 en date du 29/11/2023, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Mme Hélène GIOUSE, commissaire enquêteur pour conduire la présente enquête publique unique et Mme Sokorn MARIGOT en tant que suppléante. (Voir annexe A)

Rappel sur le rôle du commissaire enquêteur :

La désignation par une autorité juridictionnelle garantit l'indépendance totale du commissaire enquêteur.

Pour mener à bien sa mission, après désignation, le commissaire enquêteur exerce un pouvoir d'investigation qui lui permet de consulter tous les éléments relatifs au dossier : étudier les lieux, demander des documents ou interroger l'administration, les pouvoirs publics ou les acteurs du projet, des experts.

Le commissaire enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète du dossier et de présenter ses appréciations, ses suggestions et contrepropositions.

Il se tient à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus. Son rapport doit faire état des contre-propositions produites au cours de l'enquête ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage/du porteur de projet, notamment aux demandes de communication de documents qui lui sont adressées.

Dans ses conclusions et avis, le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres. Il lui appartient d'exprimer dans les conditions de son rapport son avis personnel. Mais il n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement par les personnes qui ont participé à l'enquête.

4.2 ARRETE D'OUVERTURE

Par arrêté No AO15'1/2023, Vallée Sud Grand Paris a prescrit une enquête publique du vendredi 26 janvier 2024 à 9h00 au mercredi 13 mars 2024 à 17h00 inclus, soit pendant 48 jours consécutifs. (voir annexe B1)

4.3 PREPARATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Dès la désignation par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise, Vallée Sud Grand Paris a pris contact avec le commissaire enquêteur pour fixer notamment les dates de l'enquête publique, les permanences, afin d'établir l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

Une **présentation du projet** s'est déroulée le 13/12/2023 à la mairie de Châtillon. En introduction, Mme Le maire de Châtillon (Mme Azzaz) a présenté ses orientations générales. Ensuite une réunion dédiée au dossier et à l'enquête publique s'est tenue en présence de :

- M. Julien ABBADIE et Mme Claire CHANTEGRELET et de Vallée Sud Aménagement
- M. Hervé LEROY et M. Mikael SELVI et de Vallée Sud Grand Paris
- M. Olivier ZYZAK de Châtillon
- Mme Hélène GIOUSE, commissaire enquêteur en charge de l'enquête,

Une **visite des lieux** (quartier des Arues) a eu lieu le 19/11/2023 matin en présence de Mme CHANTEGRELET (Vallée Sud Aménagement) et M. ZYZAK(Châtillon), Mme GIOUSE et Mme MARIGOT.

4.4 PUBLICITE DE L'ENQUETE

Publicité légale

L'affichage sur les panneaux municipaux a été réalisé par la Mairie de Châtillon ainsi que l'affichage au siège de VGSP sur la base de l'avis d'enquête (annexe B2): Voir attestations en annexe C1 et C2

L'affichage sur site a consisté en 6 panneaux mis en place avant l'enquête et constaté par huissier dès le 11 janvier (3 panneaux), le 14 février (6 panneaux) et le 13 mars (6 panneaux) Voir Annexe D1, D2, D3

Une insertion légale dans les Echos et dans le Parisien a été faite (voir annexes E1 et E2)

J'ai moi-même constaté lors de mes visites sur site la présence de panneaux d'affichage avant enquête et après d'enquête (voir annexe F).

Publicité supplémentaire

Pour faire connaître la tenue de l'enquête publique, d'autres actions de publicité ont été mises en place par l'EPT VSGP

- -mise à disposition d'affichettes (ou « flyers »-voir Annexe G) chez 24 commerçants de Châtillon dont la liste suit.
 - **Boucherie du centre**, 10 Avenue de Paris
 - **LC Audition (audioprothésiste)**, 1 Rue Gabriel Péri
 - **Salon de coiffure de Mérina Lucci**, 13 Rue Gabriel Péri

- **Nicolas (vins)**, 13 Rue Gabriel Péri
- **Castellio (restaurant)**, 3 Avenue de Verdun
- **Librairie Chimère**, 7/9 Avenue de Paris,
- **Columbus**, 4 Avenue de Verdun
- **Nature Fresh (primeur)**, 7 Avenue de Verdun
- **Boucherie Elmessraoui**, 7 Avenue de Verdun
- **Boulangerie la Baraka**, 15 Avenue de Paris
- **Marché Coeur de Ville**, Rue Gabriel Péri
- **Boulangerie La Renaissance**, 184 Bis Avenue de Paris,
- **Le Petit Casino**, 3/5 Rue de la Mairie,
- **Bergamote et Grains de Cafés**, 30 Rue de la Mairie,
- **Les Terrasses de Châtillon**, 26 Rue de la Mairie,
- **Savoir Fer**, 48 Rue Gabriel Péri
- **C'est Mon Plaisir**, 35 Rue Gabriel Péri,
- **Biocoop**, 47 Rue Gabriel Péri,
- **Tutti Quanti**, 16 Rue de la Mairie
- **Virginie Lacroix Fleuriste**, 11 Bis Rue de la Mairie,
- **Etoile de L'inde**, 11 Rue de la Mairie,
- **Céline Fraysse**, 9 Rue de la Mairie,
- **Alfred et Jouets**, 14 Rue de la Gare,
- **Animalis**, 29 Avenue de Verdun

Un rapport de photos m'a été fourni pour prouver la mise à disposition des affichettes dans ces commerces avant la date du début de l'enquête publique.

- -mise dans les boîtes aux lettres des zones figurées ci-dessous de l'affichette avant la date du début de l'enquête publique. Ces zones couvrent le périmètre du lotissement. Voir figure 6 , ilots entourés en rouge, ci-dessous. Un dossier de photos m'a été communiqué pour prouver cette action de communication.



- Mise en ligne sur le site de la ville de Châtillon de l'information de l'EP et du lien pour accéder au registre numérique, comme je l'ai constaté moi-même au bout du lien <https://www.ville-Châtillon.fr/actualite/ouverture-de-lenquete-publique-sur-le-futur-ecoquartier-des-arues/>
- Insertion dans le bulletin municipal du 25/01/23 (voir annexe H)
- Mise à l'ordre du jour des 5 conseils de quartier dont celui de Maison Blanche couvrant le quartier des Arues
- Mise en ligne sur le site internet de Vallée Sud Grand Paris au bout du lien suivant <https://www.valleesud.fr/fr/plu-ville-de-Châtillon>

5. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

5.1 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER D'ENQUETE AU PUBLIC, PERMANENCES

La mise à disposition du dossier et les permanences se sont déroulées conformément à l'avis d'enquête. Le dossier papier, ainsi que le registre papier ont été mis à disposition du public au siège de l'enquête dans une salle dédiée (une salle de réunion). Un ordinateur permettant d'accéder au dossier et registre numérique était également disponible.

Les permanences au siège de l'enquête ont été tenue également dans cette salle.

La mise à disposition du dossier et du registre numérique a été organisée par Publi-Legal.

Une permanence téléphonique a été tenue en soirée pour permettre de recevoir des personnes peu disponibles. Elle a été organisée par Publi-Legal. Elle a permis de recevoir 2 personnes mais les conditions de connexion ont été un peu difficiles.

5.2 PARTICIPATION DU PUBLIC

La durée de l'enquête (6 semaines au lieu de 4 strictement nécessaires), la publicité légale et extra-légale, la tenue des permanences à différents horaires ont permis une large participation du public par tous les moyens mis à disposition : en présence et à distance.

Lors des permanences au siège de l'enquête, j'ai reçu en continu des visites pour demandes d'information et/ou déposition au registre papier.

Les statistiques des contributions sont les suivantes :

27

Circonstance du recueil des contributions	Nombre de contributions	Nombre d'observations
Permanence au siège de l'enquête	34	51
Permanence téléphonique	2	4
Courrier/Courriel au CE	2	2
Registre papier	16	44
Registre numérique	106	269
Total	160	370

Tableau établi par le commissaire enquêteur

Un courrier envoyé à l'attention du Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête a été reçu hors délai mais il avait été joint à une observation numérique.

5.3 DEROULE ET CLIMAT DE L'ENQUETE

J'ai classé les contributions entre Favorables, Défavorables, Sans avis général sur le projet mais soulevant des points de désaccord ou des questions :

Contributions	Nombre
Favorables au projet	56
Défavorables au projet	33
Soulevant des points particuliers de désaccord ou des questions	71
Total	160

Tableau établi par le commissaire enquêteur

On peut noter que certains avis favorables ont été émis par des proches de la municipalité, qui n'ont pas caché leur identité comme le Directeur de Cabinet de la Maire de Châtillon, un adjoint à la Maire, quatre conseiller(ères) municipales, une conseillère de quartier... (liste non exclusive).

L'Association de défense et sauvegarde des Arues s'est largement exprimée, après une lecture détaillée du dossier mis à l'enquête, en venant en permanence et par une dizaine de contributions de ses membres et une contribution officielle structurée en deux parties, déposées au registre numérique.

D'autres associations : J'aime Châtillon, Cadre de vie à Châtillon, Châtillon Soleil se sont exprimés ainsi que divers partis politiques (voir PVSO).

Les contributions étaient souvent étayées, mesurées même si elles présentaient des points de vue très divers. J'ai écarté une seule contribution du registre numérique pour sa publication car elle était diffamatoire pour l'ancienne équipe municipale sans apporter de nouveaux éléments significatifs par rapport à d'autres dépositions.

Lors de mes permanences, toutes les rencontres ont été courtoises.

En résumé, la participation du public a été importante portant des points de vue divers mais le plus souvent étayés et constructifs.

5.4 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête s'est clôturée le 13 mars 2024 à 17H00 à l'issue de la dernière permanence. La dernière contribution du registre papier a été finalisée à 17h00. J'ai signé et clôturé le registre papier à 17H00.

Le registre numérique a été clôturé à la même heure.

5.5 REUNION DU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

La réunion de présentation du PVSO s'est déroulée le 20 mars en Mairie de Châtillon en présence de Mme Le Maire de Châtillon, Mme Dorfiac (Première Adjointe en charge de la Transition écologique, l'urbanisme, les mobilités et les espaces verts, M. Selvi (Vallée Sud Grand Paris) ,M. Zyzak (Mairie de Châtillon ,M. Abbadie (Vallée Sud Aménagement).

La première page du PVSO, signée de M. Selvi ainsi que le PVSO et ses annexes figurent en Annexe H 1, H2 et H3.

5.6 RECEPTION DU MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse de Vallée Sud a été envoyé le 03/03/2024 électroniquement (et par courrier) et figure en annexe I.

5.7 REMISE DU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le rapport d'enquête et les avis et conclusions motivées ont remis électroniquement le 11/04/2024 Il a bien été réceptionné par VSGP.

6. ANALYSE DES OBSERVATIONS PAR THEMES

6.1 CONCERTATION ET ASSOCIATION DU PUBLIC A LA POURSUITE DU PROJET

L'expropriation semble avoir été évoquée oralement lors des réunions de concertation préalable. La procédure en cours de déclaration de projet (DP) s'appuie sur l'intérêt général et non sur l'utilité publique

qui permet d'exproprier. Une procédure de DUP avec enquête parcellaire serait toujours possible ultérieurement mais elle n'est pas évoquée dans le dossier mis à l'enquête.

Les procédures nécessaires pour accomplir le projet de ZAC ne figurent pas explicitement dans le dossier (conformément au R123-8 du code de l'Environnement) et on peut se poser la question sur le sujet de la DUP et des futures consultations du public sur d'autres dossiers d'autorisation.

Les observations recueillies démontrent un besoin de transparence et de visibilité sur le projet, les procédures qui vont se dérouler à l'avenir (création de la ZAC, réalisation de la ZAC, PLUI, autorisation au titre de la loi sur l'eau, éventuellement DUP et expropriation etc..) et l'impact sur les particuliers notamment en termes de maîtrise foncière.

J'ai retransmis les questions suivantes à VSGP

- Quelles sont les procédures ultérieures nécessaires pour accomplir le projet de ZAC ?
- Quels sont les intentions de VSGP au sujet d'une future DUP ?
- Quelles dispositions va mettre en place VSGP et Châtillon pour éclairer les habitants et les personnes travaillant sur le quartier tout au long de la réalisation du projet ?
- Est-ce que les habitants actuels du quartier pourraient bénéficier d'un relogement dans le quartier ?

VSGP m'avait répondu par écrit :

...confirme qu'il n'est pas envisagé à ce stade de mettre en œuvre une procédure de DUP.
 La procédure en cours de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU vise à rendre compatible le PLU avec le projet.
 Une procédure de DUP avec enquête parcellaire est possible ultérieurement mais ce n'est pas à l'ordre du jour dans la mesure où l'objectif est de négocier à l'amiable l'acquisition des terrains et que les terrains de la première phase du projet sont déjà maîtrisés.

Réponse de VSGP dans son mémoire

La Ville de Châtillon et Vallée Sud-Grand Paris se sont engagés dans une démarche de concertation préalable visant à informer et échanger avec le plus grand nombre. Le phasage de l'opération a été présenté en réunion publique ainsi que dans le journal municipal à l'occasion d'un dossier spécial consacré aux Arues.

La Ville et Vallée Sud-Grand Paris se sont engagés à poursuivre les démarches de concertation et de communication tout au long du projet. Il s'agira notamment des actions suivantes :

- Création d'un journal dédié aux actualités au projet
- Réunions d'informations régulières
- Insertions régulières dans le journal de la Ville
- Publication d'actualités du projet sur le site internet de Vallée Sud Aménagement
- Réunions d'informations régulières
- Insertions régulières dans le journal de la Ville
- Publication d'actualités du projet sur le site internet de Vallée Sud Aménagement
- Consultation régulière du comité consultatif d'urbanisme de la Ville de Châtillon

Vallée Sud Aménagement et la Ville vont également rencontrer l'ensemble des propriétaires et des occupants du périmètre de ZAC afin d'échanger de manière individuelle sur leurs projets et le phasage envisagé.

Concernant les relogements, un relogement dans le quartier est possible. Les situations seront traitées au cas par cas.

Mon analyse : Vallée Sud Grand Paris propose un dispositif d'information pendant la durée de réalisation du projet et une rencontre systématique avec l'ensemble des propriétaires et occupants. Le relogement, sans être un engagement sera examiné.

Dans le cadre de ce dispositif la liste des différentes étapes administratives prévues pour la mise en œuvre de la ZAC devrait être explicitée : autorisation au titre de loi sur l'eau (étape annoncée lors de la remise du PVSO), décision de réalisation de la ZAC proposé à la consultation du public, etc.)

Ces dispositions devraient permettre que chaque particulier puisse se projeter dans l'avenir et s'organise pour s'intégrer dans le projet ou quitter le quartier. Pour le cas des porteurs d'activité, voir le § perte d'activités existantes

30

6.2 TRANSFORMER UN QUARTIER DELAISSE

La nécessité de bâtir un projet pour transformer le quartier des Arues, délaissé, sous-exploité et peu agréable, fait à peu près consensus (à part une ou deux contributions, dont celle de l'association de défense et de sauvegarde des Arues) même pour ceux qui émettent des critiques sur le projet tel que présenté.

La proximité de la future gare de la ligne 15 est souvent évoquée pour renforcer cette opportunité de transformation.

Châtillon a évoqué lors de la réunion de présentation du projet et de remise du PVSO, la nécessité de mettre en place un projet pour cadrer les initiatives privées, sans vision d'ensemble, qui avaient démarré dans un contexte d'envolée des prix du foncier.

6.3 CREER DES LOGEMENTS

La plupart des contributions sont favorables à la création de logements, notamment proches de la future gare de la ligne 15 du métro. La création de logements paraît une meilleure idée que la création de bureaux (au vu de la crise actuelle des bureaux)

Néanmoins des précisions sont demandées sur le nombre de logements créés (évalués à 1600) et sur les futurs habitants. Ces logements permettront -t-ils de faire face à la croissance naturelle de la population de Châtillon ou d'attirer de nouveaux habitants ? J'ai retransmis à VSGP ces demandes de précision.

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Le projet démographique et résidentiel de la ville de Châtillon est transcrit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables inclut dans son PLU. La justification des choix retenus pour élaborer ce projet de territoire éclaire les orientations retenues en matière de production de logements par la Ville dans son document d'urbanisme :

La poursuite de la construction de logements est un objectif du PADD, afin de répondre :

- « Aux besoins des habitants en garantissant un parcours résidentiel complet et d'accueillir de nouvelles populations ;
- aux objectifs de la Territorialisation des Objectifs de logements de la Loi relative au Grand Paris, soit la construction de 250 logements par an. » (Tome 1 du Rapport de Présentation du PLU)

Le projet formulé par la Ville pour le quartier des Arues est compatible avec le projet de territoire et a donc vocation à permettre la construction de logements diversifiés permettant de répondre aux besoins

des châillonnais, d'accueillir de nouveaux habitants et de répondre aux objectifs de production de logements de la Ville.

Par ailleurs, la programmation retenue dans le projet et traduite par la mise en compatibilité du PLU de la ville de Châtillon vise à articuler plusieurs objectifs ambitieux :

- Produire une offre de logement diversifiée (tant en typologie qu'en statuts et dont des logements sociaux) afin de répondre aux besoins des habitants et d'accueillir de nouveaux habitants ;
- Acter du changement des pratiques et besoins liés au travail en limitant la programmation d'espaces tertiaires, offre par ailleurs déjà présente sur le territoire ;
- Préserver les activités existantes sur le secteur, dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage de l'habitat et ne présentent pas de nuisances incompatibles avec un quartier mixte.
- Produire une offre de logement diversifiée (tant en typologie qu'en statuts et dont des logements sociaux) afin de répondre aux besoins des habitants et d'accueillir de nouveaux habitants ;
- Acter du changement des pratiques et besoins liés au travail en limitant la programmation d'espaces tertiaires, offre par ailleurs déjà présente sur le territoire ;
- Préserver les activités existantes sur le secteur, dans la mesure où elles sont compatibles avec le voisinage de l'habitat et ne présentent pas de nuisances incompatibles avec un quartier mixte

A ce stade du projet, il est cependant impossible d'avancer un chiffre définitif sur le nombre de logements précis qui seront produits dans le cadre du projet des Arues, cette donnée étant liée au nombre de mètres carrés construits, à la typologie, à la taille et au statut des logements produits. Néanmoins, la mise en compatibilité du PLU a également pour objet de garantir, à travers des dispositions réglementaires, une programmation résidentielle mixte et diversifiée permettant à la fois de répondre aux besoins des châillonnais mais également des habitants du bassin de vie dans lequel la Ville s'inscrit.

Par ailleurs, il est utile de rappeler que la Ville accueillera prochainement la future gare de la ligne 15 du Grand Paris Express, renforçant ainsi l'attractivité du pôle Châtillon-Montrouge, et du futur quartier des Arues, situé à moins de 800 mètres de la future gare.

Aussi la production de logement sur le secteur des Arues permettra de compenser la faible production de logement dans le diffus sur la commune de Châtillon

Ainsi, les logements prévus dans le cadre du présent projet ont à la fois vocation à répondre aux besoins des châillonnais en matière de logement, notamment pour faire face à la baisse de la taille des ménages (phénomène de décohabitation, évolutions des mœurs, augmentation des familles monoparentales ...) et dans une moindre mesure au vieillissement de la population (phénomène démographique national), mais aussi d'accueillir des nouveaux habitants sur le territoire dans la mesure où les besoins et aspirations résidentielles de chacun d'entre nous ne s'arrêtent pas aux frontières communales et doivent s'évaluer à l'échelle d'un bassin de vie.

Mon analyse : Si l'on prend le ratio permettant de calculer « l'équivalent logements » suivant la charte des écoquartiers (70m²/logement) on arrive à 1500 logements maximum. Si l'on prend le ratio constaté de 63,2 m² /logement en Ile de France en 2020, on obtient 1165 logements maximum.

La réponse de VSQP n'est pas quantifiée en termes de logements à créer mais laisse entendre qu'elle répondra aux besoins des Châtillonnais et des habitants des environs. Elle est à considérer dans le cadre de l'objectif du PLU de création de 250 logements par an dont en assurant une grande partie de l'objectif et l'attractivité et la densification d'un quartier proche (800m) de la future gare du Grand Paris Express.

J'ai procédé à quelques comparaisons chiffrées plus détaillées dans le tome B. Conclusions et avis.

6.4 CREER DES LOGEMENTS SOCIAUX

Certains contributeurs rappellent que la proportion de logements sociaux a beaucoup baissé à Châtillon dans les décennies précédentes. Certains se sentent personnellement concernés par l'offre de logements sociaux ou pense que des logements sociaux proches de la ligne 15 est une bonne idée.

Certains élargissent le sujet et soulignent qu'au-delà des logements sociaux, des logements « accessibles » à l'acquisition à la classe moyenne sont nécessaires pour loger les personnes contribuant aux activités de la transition énergétique et aux grands projets.

La trajectoire de création de logements sociaux à Châtillon d'ici 2030 et de logements « accessibles » serait intéressante à présenter pour situer le projet des Arues dans ce contexte de mise en conformité aux attentes de la Région Ile de France (SDRIF et SDRIF-E actuellement à l'enquête publique). J'ai posé cette question à VSGP.

32

Réponse de VSGP dans son mémoire :

La part de logements sociaux sur la ville de Châtillon en 2023 était de 24,05%, soit un peu moins que les 25% réglementaires en vigueur actuellement. A cet égard, il est important de préciser que l'évolution du stock de logement global peut parfois faire varier, de façon mécanique, la part de logements sociaux à la baisse. Cela ne signifie pas qu'il y a moins de logements sociaux en volume (ou que des logements auraient été retirés du parc), mais qu'il y a de plus en plus de logements dans la ville, ce qui peut faire mécaniquement baisser le taux de logements sociaux.

Par ailleurs, la part de logements sociaux à l'échelle de la ZAC et du secteur UPd s'élèvera à 25% comme le prévoient les documents règlementaires présentés dans le cadre de l'enquête publique (voir le règlement écrit de la zone UP).

Les projets situés en dehors du périmètre de ZAC mais localisés dans des secteurs inclus dans les périmètres concernés par la présente mise en compatibilité (dans le reste de la zone UP) seront assujettis aux règles applicables sur le reste de la commune, soit 30%.

Pour rappel, la nouvelle équipe municipale mène depuis le début de sa mandature une politique en faveur de la construction de logements sociaux, notamment par le biais d'une double modification du Plan Local d'Urbanisme, pour lesquelles il a résulté :

-la création d'un emplacement réservé de mixité sociale à proximité du pôle Châtillon-Montrouge, avec pour obligation la réalisation d'un minimum de 40 % de logements sociaux

-la rédaction d'une nouvelle disposition réglementaire obligeant les projets de plus de 10 logements et supérieurs à 750 m² de surface de plancher de prévoir au moins 30 % de logements locatifs sociaux.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU inclut donc des mesures permettant de favoriser la construction de logements sociaux afin de permettre à la Ville d'atteindre les 25% requis par les dispositions de la loi SRU. Les dispositions prévues hors du périmètre de la ZAC doivent par ailleurs permettre à la ville de tendre vers les 30% de logements sociaux

La réponse de VSGP souligne les efforts faits au-delà des 25% de logements sociaux dans les zones autres que la ZAC proprement dite qui devraient lui permettre d'atteindre globalement le seuil réglementaire de 25% de logements sociaux. Néanmoins VSGP ne présente pas une trajectoire chiffrée permettant de confirmer la vraisemblance de l'atteinte de cet objectif à court terme.

Je regrette que VSGP n'ait pas produit quelques chiffres même indicatifs permettant d'évaluer la faisabilité d'atteindre les 25% de logements sociaux. J'ai donc essayé d'évaluer par moi-même le niveau de carence à combler. J'ai pris en référence le taux de 2023 donné par VSGP (et non le taux cité par le sous-préfet dans son courrier : 23,98 % au 01/01/2022).

Commune de Châtillon	2023 (estimation)	Post Arues sans autres création de logements	Avec la création de 50 logements dont 30% de logements sociaux	Avec la création de 100 logements dont 40% de logements sociaux
Nb de logements	18 000	1800+1665= 19 665	19 665+50=19715	19 715+100=19815
Nb de logements sociaux	4329	4329+416=4775	4775+15=4790	4790+40=4830
Taux de lgt sociaux%	24,05	24,13	24,29	24,37
Sources	VSGP (mémoire en réponse pour le % en 2023 et rapport de présentation de la ZAC pour le nombre de logements)	Dossier ZAC : interprété comme la création de 1165 logements dont 25% de logements sociaux	Estimation	Estimation

Ces estimations démontrent qu'il sera très difficile à Châtillon d'atteindre le taux de 25% avec le projet de ZAC des Arues, même avec de petits programmes complémentaires à 30% et 40% de logements sociaux.

Avec 30% de logements sociaux dans la ZAC des Arues, on obtiendrait atteindrait le seuil de 24,8% avec l'ensemble des logements créés dans la ZAC.

6.5 CREER DE COMMERCES

La création de commerces est présentée en général de façon favorable comme participant à l'équilibre des activités. La concurrence avec les commerces du centre-ville, ainsi que la crainte ont contrario d'avoir des locaux commerciaux vides du fait de leur cout sont évoqués

L'installation des commerces relèvera du domaine privé commercial mais l'ouverture effective de commerces est attendue pour animer le quartier, en complément des commerces existants et sans créer de nuisances effectives.

J'ai interrogé VSGP à ce sujet :

- Quels commerces sont attendus et comment VGSP et la ville de Châtillon pourront favoriser leur installation ?
- Par ailleurs, leur aspect architectural n'est pas clairement précisé puisque l'OAP thématique « commerces » du PLU actuel ne traite pas du quartier des Arues. Est-ce qu'un encadrement architectural est prévu ?

Réponse de VSGP dans son mémoire :

La Ville et Vallée Sud-Grand Paris seront très attentifs au choix des commerces et services de proximité du quartier en concertation avec les habitants et les usagers, avec pour objectif d'installer des commerces qualitatifs qui répondent aux besoins générés par le quartier en complémentarité avec l'offre du centre-ville à proximité.

Le choix des commerces n'est pas défini à ce stade du projet, néanmoins certains besoins ont été mentionnés par les habitants lors de la concertation.

Aussi, le Territoire Vallée Sud - Grand Paris dispose d'une foncière commerce, Vallée Sud Développement, qui peut se porter acquéreur des murs commerciaux. Cet outil permet de maîtriser le niveau des loyers et de développer une véritable politique de proximité des commerces et coller au plus près des besoins des habitants et des usagers.

Un encadrement des aspects architecturaux des commerces sera prévu dans le Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales du projet de ZAC qui est un outil prescriptif pour les opérateurs. Ces prescriptions veilleront à garantir le traitement architectural des rez-de-chaussée commerciaux dans la continuité du langage architectural des bâtiments

Mon analyse : La foncière Commerces de VSGP qui peut acheter les locaux commerciaux et les donner à bail aux commerces correspondant aux besoins des habitants et des usagers est un outil efficace pour maîtriser ou orienter l'installation effective de commerces utiles sans faire concurrence aux commerces du Centre-ville.

Le traitement architectural des rez-de chaussée commerciaux n'est pas traité à ce stade, comme pour les autres quartiers dans le PLU mais le sera lors de la phase de réalisation de la ZAC.

6.6 PREVOIR UN NOUVEAU LYCEE ET/OU D'AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS

Le Lycée

Le sujet du lycée est un point fort mis en avant dans le dossier et dans la communication de la ville de Châtillon. La ville de Châtillon m'a d'ailleurs communiqué au cours de l'enquête une délibération datée du 28 février en réponse à la consultation de la Région Ile de France sur le SDRIF-E demandant d'y inscrire « *la prévision d'un lycée d'enseignement général dans la commune de Châtillon* »

De très nombreuses contributions soutiennent ce projet et le jugent indispensable. Une seule le juge non nécessaire. Une contribution évoque explicitement un lycée technique.

Cependant de nombreuses contributions le jugent peu probable ou irréaliste en produisant à l'appui des éléments venant de la RIF et de son plan lycées qui court jusqu'en 2027.

Un argumentaire de la Cour Régionale des Comptes sur la taille des lycées est évoqué et l'on redoute que le lycée soit trop petit.

Le sujet du groupe scolaire est également évoqué, dans une moindre mesure soit pour s'en féliciter soit pour douter de son utilité. Certains se posent la question de la population des collèges existants et de leur possibilité d'accueil des futures populations

On peut noter aussi que d'autres équipements publics sont jugés importants pour Châtillon : notamment des espaces sportifs, des espaces de rencontre pour les jeunes, un commissariat de police.

J'ai interrogé VSGP à ce sujet en lui demandant

- de présenter les perspectives de population et de population d'âge correspondant à la scolarisation en lycée au-delà de 2027 à Châtillon qui permettront d'inscrire ce projet de lycée dans le prochain plan lycées de la RIF. De même pour les élèves d'âge scolaire et collégiens pour étayer les besoins en groupe scolaire et collèges
- Sans faire la programmation exacte du lycée, de préciser sa capacité d'accueil et d'enseignement en fonction de la surface prévue pour sa construction

- de présenter quels équipements publics pourraient remplacer le projet de lycée au cas où il ne pourrait être réalisé.

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Aucune estimation des futures capacités d'accueil de l'établissement n'a été réalisée, dans la mesure où celles-ci relèvent de la maîtrise d'ouvrage, à savoir la Région Île-de-France.

La nécessité de construire un lycée se justifie avant tout par le fait que Châtillon est l'une de rare villes de cette taille et de cette densité en France à ne pas disposer d'un lycée, alors que les villes voisines de taille parfois inférieures en sont pourvues. Une conséquence immédiate de cette situation est le temps de trajets beaucoup trop long des lycéens Châtillonnais pour se rendre dans les établissements voisins, dégradant inévitablement tout autant l'environnement par les transports que les conditions d'apprentissage des élèves.

Par ailleurs, il convient de rappeler que la Région Île-de-France a toujours posé comme condition indispensable à la construction d'un lycée la mise à disposition, par la ville, d'un terrain pour l'accueillir. Historiquement, l'ancienne mandature n'a jamais été mesure de proposer ce terrain, répétant qu'aucun foncier assez grand n'était disponible, comme le rappelle un article du Parisien daté du 18 février 2020. À l'inverse, le projet des Arues inscrit au cœur de sa programmation la mise à disposition de ce foncier (d'environ 5000 m²).

Il est également possible de rappeler que le constat d'une saturation du lycée Jacques Monod de Clamart et l'objectif de doter la ville d'un nouveau lycée sont unanimement soutenus par l'ensemble des forces politiques Châtillonnaises, comme en témoigne par exemple l'engagement de construire un lycée qui avait été pris par la liste perdante du second tour des dernières élections municipales, ou bien le vote sans opposition du conseil municipal du 28 février 2024 sur le vœu de la ville d'inscrire la prévision d'un lycée d'enseignement général dans le futur SDRIF-E. Doter la ville d'un lycée est donc un projet transpartisan communément accepté par tous les habitants de la ville.

Enfin, dans l'hypothèse où la Région ne construirait pas de lycée sur le terrain libéré par le projet des Arues, un autre équipement public viendrait y prendre place. Aucune programmation alternative n'a pour le moment été établie. Il pourrait être fait appel aux Châtillonnais pour décider collectivement et démocratiquement du choix de l'équipement public de substitution.

Mon analyse : La réponse de VGSP conforte la volonté politique de la Ville de Châtillon d'avoir un lycée sur son territoire, basée sur un soutien clair des habitants, qui est apparu lors de l'enquête publique et la nécessité d'avoir un terrain à mettre à disposition de la Région Ile de France pour qu'il espère qu'il soit construit.

VSGP ne fournit pas de chiffres de besoins, mais on peut noter que l'assertion « les villes voisines de taille parfois inférieures en sont pourvues » est juste. Ci-dessous la liste des communes du 92 qui ont un lycée avec une section générale et qui ont un nombre d'habitants inférieur à celui de Châtillon en 2021 (36 777 habitants):

commune	lycée	Nombre d'habitants en 2021
BOIS-COLOMBES	LGT ALBERT CAMUS	29 765
CHATENAY-MALABRY	LGT EMMANUEL MOUNIER et LPO JEAN JAURES	34 898
LA GARENNE-COLOMBES	LPO LYC METIER LA TOURNELLE	29 932
LE PLESSIS-ROBINSON	LGT MONTESQUIEU	29 228
SAINT-CLOUD	LGT ALEXANDRE DUMAS et	29 727

	LPO LYC METIER SANTOS DUMONT	
SCEAUX	LG MARIE CURIE) et LGT LAKANAL et LPO LYC METIER FLORIAN	20 488
VANVES	LGT MICHELET)	28 014
VILLENEUVE-LA-GARENNE >	LGT MICHEL ANGE et LPO CHARLES PETIET	25 371

La solution alternative n'est pas définie par VSGP mais il indique qu'il s'agira d'un autre équipement public.

Emplacement alternatif proposé pour le lycée

Un emplacement alternatif est proposé par l'Association de défense et sauvegarde des Arues, proche du lycée Louis Girard de Malakoff, en démolissant une barre d'immeuble des années 1960. Cette proposition peut être considérée comme une solution alternative et doit être évaluée. J'ai posé la question à VSGP.

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Le terrain ciblé par la contribution est situé rue George Sand, et accueille un grand immeuble de logements sociaux comprenant un peu moins de quarante appartements occupés. Au-delà du fait que la ville n'a pas la capacité financière d'acheter un terrain bâti comme celui-ci sans financement issu d'une opération globale d'aménagement, il est possible de montrer que cette proposition alternative soulèverait de nombreuses difficultés, qui peuvent succinctement être présentées :

- le bâtiment ciblé étant un immeuble de logement sociaux, l'opération envisagé impliquerait l'expropriation de nombreuses familles à revenus modérés. Il serait par ailleurs très difficile de reloger ces familles étant donné le nombre de candidatures à un logement social qui sont refusées chaque année à Châtillon.
- la démolition de l'immeuble aggraverait le déficit de la commune en logement sociaux au regard des objectifs de la loi SRU.
- afin de préserver l'offre en logement social, la démolition de l'immeuble impliquerait la reconstruction, ailleurs sur le territoire communal, d'un immeuble similaire en gabarit sur un terrain similaire en superficie. La ville n'a pas identifié de terrain disponible ayant ces caractéristiques sur son territoire.

Mon analyse : L'emplacement alternatif proposé est en effet assez théorique car il n'est pas libre. Il ne pourrait être choisi sans un effort financier pour acheter, détruire et remplacer les logements sociaux d'une barre d'immeuble existante.

6.7 FAVORISER LES MOBILITES DOUCES

Le moindre recours à la voiture est souhaité mais avec l'arrivée de nombreux habitants qui ne disposeraient que de 0,5 place de stationnement par logement, une inquiétude existe sur le stationnement dans le quartier et de façon plus générale l'augmentation de la circulation (voir thème « nuisances »).

J'ai demandé une clarification à VSGP : est-ce qu'un parking public sera prévu dans le quartier ?

Le sujet de la mobilité à vélo est souvent évoqué, favorablement sauf quand elle présente un risque pour les piétons. L'élargissement de la coulée verte est donc vue comme positive même si une personne se demande si cela est coordonnées avec les autres communes

La circulation des piétons doit également être améliorée dans le quartier et le long de la coulée verte où la circulation intensive des vélos crée un risque pour les piétons. Certains proposent de détourner la circulation à vélo (vers la V8, voir ci-dessous)

Par ailleurs la création d'une autre voie cyclable, la V8 qui emprunte l'avenue de la République, suppose son élargissement, ce qui peut conduire à l'abattage de certains arbres.

J'ai demandé à VSGP si l'élargissement de la coulée verte permettra de créer deux voies de circulation : une pour les vélos, une pour les piétons et/ou si la piste cyclable V8 (qui fait partie du schéma de circulation à vélo du futur PLUI,) pourra être mise en place le long de l'Avenue de la République (tout en conservant les arbres ?) et à quelle échéance.

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Le projet d'aménagement ne prévoit pas de construction de parking public. Néanmoins on peut noter la proximité (moins de 150 m) du parking public situé au 1 Av. de la République. Aussi le projet d'aménagement prévoit du stationnement public de surface ponctuellement sur la rue Louveau. La place de la voiture a été volontairement réduite, même si les possibilités de stationnement privé restent satisfaisantes.

Pour rappel le quartier est idéalement situé, à proximité des transports en communs. Le secteur des Arues est proche de deux stations du T6, de la Gare Châtillon-Montrouge disposant de la ligne 13 du métro et prochainement de la ligne 15 du Grand Paris Express.

Aussi le projet d'aménagement a pour ambition de faire la part belle aux mobilités douces.

L'aménagement d'un réseau d'allées piétonnes, ainsi que la création d'un aménagement cyclable sur la rue Louveau, permettront de redéfinir, d'organiser et d'encourager recours aux mobilités douces à l'échelle du quartier et de limiter les conflits d'usage.

La problématique du conflit d'usage entre les piétons et les cyclistes sur la Coulée Verte est une préoccupation de la municipalité. Toutefois, il est nécessaire de rappeler que la gestion de la Coulée Verte relève de la compétence du département des Hauts-de-Seine.

La réalisation de la future piste cyclable V8 participera à désengorger la Coulée Verte des flux cyclistes domicile-travail, et donc à réduire les risques de conflit d'usage.

Si l'itinéraire du V8 est confirmé, les études de faisabilité ne sont pas encore totalement arrêtées. Les études sur le calibrage et le positionnement de la future piste viseront à déterminer quels sont les arbres qui pourront être conservés et ceux qui devront être abattus. Par ailleurs, le calendrier de mise en œuvre reste encore à préciser (2026-2028). Pour rappel, ce projet relève d'une maîtrise d'ouvrage départementale.

Mon analyse :

Le parking public cité Avenue de la République comprend seulement 30 places qui ne peuvent être réservées sur une base mensuelle, d'après les données publiques. L'aménagement du quartier tend clairement à restreindre la place de la voiture (voir § nuisances, circulation).

La création de la piste cyclable V8 qui contournera le quartier des Arues par l'Est s'inscrit dans le plan vélo de VSGP tout en étant de maîtrise d'ouvrage départementale. Le planning de sa mise en service : 2026-2028, s'il est tenu est compatible avec l'arrivée des habitants sur la ZAC des Arues et permettra effectivement d'alléger la circulation des vélos sur la coulée verte et de laisser plus de place et de sécurité aux piétons.

6.8 DESIMPERMEABILISER, GERER LES EAUX PLUVIALES

La désimpermeabilisation est vue comme favorable pour diminuer l'effet de chaleur urbaine et permettre les plantations.

Le sujet plus technique de la gestion des eaux pluviales qui y est associé est peu abordé par le public, sauf une question liée à la mise en concordance du règlement du lotissement sur ce sujet et par une observation sur le ruissellement d'eau venant du sol.

Le Conseil Département 92 dans son avis écrit et lors de la réunion des PPA l'aborde en demandant une infiltration des eaux pluviales.

Cependant du fait de la présence de gypse (exploité en carrières) il faut éviter l'infiltration concentrée pour éviter de dissoudre le gypse sous-jacent et d'y créer des vides.

La rédaction actuelle du règlement est ambiguë car il ne distingue pas les niveaux de risques d'aléa des carrières (très fort, fort, moyen) et les dispositions de gestions des eaux pluviales associées.

J'ai demandé des précisions à VSGP :

- Est-ce que le règlement ne peut pas être précisé sur la solution à retenir en fonction du niveau de risque de l'aléa des carrières ?
- Est-ce que les solutions de gestion/valorisation des eaux pluviales ne peuvent pas faire l'objet d'une étude globale et être clairement affichées dans le règlement du PLU ?
- L'article 17 du règlement du lotissement (« interdit de modifier l'écoulement des eaux de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fonds supérieur ») ne doit-il pas être remplacé plutôt que supprimé ?

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Le site est concerné par un aléa lié à la présence d'anciennes carrières qui va de très fort à moyen selon les secteurs. La carte liée à ce risque est annexée au PLU de la ville de Châtillon et librement consultable par tous.

En Île-de-France, le phénomène de risques liés aux carrières est commun puisque des carrières ont longtemps été exploitées en région francilienne avant d'être remblayées. Aujourd'hui, la qualité et la stabilité de ces remblais (souvent constitués de matériaux composites) impose à minima une vigilance lors de projets impactant les sols dans les secteurs concernés par ces aléas. Outre la nature du sol en lui-même (en l'occurrence du gypse et de l'argile), la présence d'anciennes carrières peut notamment nécessiter de limiter voire d'interdire l'infiltration des eaux pluviales afin de ne pas déstabiliser les sols. A cet égard, la ville de Châtillon a transcrit dans son PLU les dispositions prévues par l'Etat et communiquées via le porter-à-connaissance « Aléas mouvements de terrains liés aux anciennes carrières, commune de Châtillon »

Les annexes du PLU comportent notamment, le porter à connaissance de l'Etat et la carte des aléas. Ces documents constituent des Servitudes d'Utilité Publiques applicables à tous les terrains concernés, qui s'imposent au PLU de la Ville et aux propriétaires des terrains concernés.

Par ailleurs, l'Article 1 du règlement du PLU interdit les constructions nouvelles en dehors des Zones d'Aménagement Concerté et des Quartiers Prioritaires de la Politique de la Ville en zone d'aléas très forts, de même que les puisards ou puits d'infiltration dans toutes les zones d'aléas conformément aux dispositions du porter-à-connaissance. Finalement, le règlement du PLU applicable à la zone de projet rappelle que tous les projets de constructions doivent faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières qui peut notamment soumettre les projets à l'observation de règles techniques spéciales ou les refuser

Concernant, l'infiltration des eaux pluviales, le PLU transcrit à la fois les objectifs fixés par les documents supra-communaux qui s'imposent sur le territoire (règlements communautaire et départemental) et les recommandations de l'IGC pour la gestion des eaux pluviales en zones d'aléas liés à la présence d'anciennes carrières.

De fait, l'objectif premier attendu est bien de veiller à limiter les rejets d'eaux pluviales au réseau par une

infiltration au plus près du point de chute, notamment afin de préserver les capacités de traitement des eaux usées et de limiter les besoins en arrosage. En revanche, pour tenir compte des enjeux liés à la présence d'anciennes carrières dans la zone, la Ville, sur la base du porter à connaissance transmis par l'Etat, prévoit un raccordement obligatoire des constructions pour la gestion des eaux usées et des eaux pluviales aux réseaux existants afin de prendre en compte la présence des risques

En ce sens, les dispositions de l'Article 4 prévoient à la fois l'obligation pour les constructions de se raccorder aux réseaux et en même temps de mettre en œuvre tous les dispositifs permettant de limiter le besoin de rejets aux réseaux. Concrètement, les mesures permettant de favoriser une gestion des eaux pluviales au plus près de leur point de chute tout en limitant les rejets aux réseaux pourront comprendre (liste non exhaustive) : la végétalisation du bâti ; la rétention, le stockage et la réutilisation des eaux pluviales (notamment pour des usages non sanitaires tels que l'arrosage des espaces verts, ou le nettoyage des voiries). Ces solutions sont clairement affichées dans l'article 4-2-2 du règlement écrit : « De manière à limiter ces apports, tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (toitures terrasses végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...) »

Finalement, il n'est pas possible de préciser au sein du règlement écrit du PLU, la solution à retenir en fonction du niveau de risque car chaque projet est unique et nécessite une approche spécifique (au stade de sa conception puis de l'instruction des autorisations d'urbanisme puis de l'avis de l'Inspection Générale des Carrières) afin de déterminer quelle part des eaux pluviales peut-être infiltrée, réutilisée ou doit nécessairement être renvoyée au réseau pour des raisons de sécurité à démontrer

Compte tenu de la nature des sols (présence d'argile et de gypse) et de la présence d'anciennes carrières, les modalités de gestion des eaux pluviales à prévoir seront précisées en s'appuyant sur la réalisation des études de maîtrise d'œuvre des espaces publics et sur les résultats des études géotechniques, des études de sol à mener qui permettront de caractériser localement l'aléa et les préconisations constructives nécessaires à mettre en œuvre. Un complément à l'étude d'impact sera réalisé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et détaillera les aménagements liés à la gestion des eaux pluviales des espaces publics

L'article 17 du règlement de lotissement de la zone d'activités des Arues fait indirectement référence aux dispositions exactes de l'article 640 du Code civil : *"Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur."* Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire de remplacer l'article 17 du règlement de lotissement, celui-ci étant déjà redondant avec les dispositions applicables du Code Civil.

Mon analyse : Je maintiens que l'accès au plan de zonage des carrières n'est pas aisé pour les Châtillonnais. Soit, ils vont sur le site de la ville chercher le PLU et pour avoir les informations complètes y compris les annexes, ils sont redirigés vers Géoportail et l'annexe risques du Géoportail-PLU Châtillon n'est pas vraiment lisible, soit ils cherchent la rubrique « risques » sur le site de la ville et ont alors accès à la carte des aléas. L'accès à l'information est réel mais pas direct à partir du PLU.

Les différentes exigences fonctionnelles concernant les eaux pluviales provenant à la fois de l'exigence d'éviter de rejeter dans le réseau unitaire et de se préserver des risques d'infiltration dans les carrières en particulier les carrières de gypse, qui proviennent d'une part du règlement départemental d'assainissement et d'autre part du porter à connaissance de l'Etat sur le risque des carrières sont justifiés par VGSP et reportées dans le règlement proposé de la zone UP. Il est vrai que les prescriptions du PAC

portent sur toutes les zones de risques (alea très fort, fort, moyen, faible) c'est-à-dire sur toute la zone des Arues.

On peut aussi se référer à la carte d'infiltrabilité des Hauts de Seine (<https://www.hauts-de-seine.fr/mon-departement/les-hauts-de-seine/missions-et-actions/eau-et-assainissement/les-eaux-pluviales/les-documents-a-telecharger>), qui pour la zone concernée pointe le risque carrières qui demande un avis de l'IGC et le risque « gypse et d'argile gonflante » qui nécessite une expertise.

La contradiction entre les exigences et la difficulté de les concilier dans des solutions techniques n'est pas éclairée, VSGP évoque des solutions possibles (toitures terrasses végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...) mais ne propose pas à ce stade de solutions.

VSGP s'engage néanmoins à traiter le sujet dans le complément à l'étude d'impact de la ZAC et à étudier les solutions concernant les espaces publics.

La justification de la suppression de l'article 17 du règlement du lotissement sur la base d'une disposition de droit commun est convaincante.

6.9 VEGETALISER

La végétalisation est vue comme favorable pour diminuer l'effet de chaleur urbaine et améliorer l'agrément de la zone.

L'élargissement de la coulée verte en fait partie et pose des questions liées à la circulation (voir thème des mobilités douces).

Les espaces verts seront morcelés. Certains s'inquiète des problèmes de nuisance ou de sécurité lié à la fréquentation des espaces verts publics, ouverts en permanence (venelles)

J'ai demandé à VSGP de préciser la part des espaces verts privés et des espaces verts publics et pour ces derniers les modalités d'entretien et d'ouverture au public.

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Les choix qui ont guidé la configuration du plan masse ont pour objectif de maximiser les espaces publics en limitant les cœurs d'îlots privés. Le projet d'aménagement prévoit l'aménagement d'environ 2 ha d'espaces publics nouveaux.
A ce stade, on peut noter que les espaces publics compteront 54% d'espaces de pleine terre et les espaces privés 10%. En termes de répartition, plus de 75% des espaces de pleine terre se situeront dans les espaces publics.
Le projet des espaces publics visera à définir des usages en fonction des statuts des espaces.
Les espaces publics ont vocation à rester ouvert au public et les espaces verts privés ont vocation être fermés et non accessibles, y compris les cœurs d'îlots.

Mon analyse :

VSGP affirme clairement sa volonté de créer une surface d'espaces végétalisés publics :54% de 2ha environ, soit 1ha environ. Sauf erreur de ma part, ces chiffres ne figurent pas si clairement dans le dossier et sont un engagement.

Cette surface s'ajoutera aux 7,5 ha environ de parcs et squares de la ville (chiffre estimé par le CE à partir de diverses données publiques), ce qui est un accroissement significatif (15% environ) mais devrait gérable par les équipes municipales.

L'ouverture au public est réaffirmée sans que les modalités soient précisées. Pour rappel, les horaires d'ouvertures des parcs et jardins de Châtillon sont les suivants : en été (du 1er avril au 31 octobre) : de 8h à 20h ; en hiver (du 1er novembre au 31 mars) : de 9h à 18h.

6.10 PERTE D'ACTIVITES EXISTANTES

Ce thème est abordé par des particuliers et aussi par les représentants des entreprises et des institutions portant ces activités, ainsi que par la DRIEAT lors de la réunion d'examen conjoint. La comparaison entre la situation actuelle et la situation après aménagement en termes de surface consacrées aux activités économiques et d'emplois n'est pas disponible.

La connaissance du projet des porteurs d'activité et de ses conséquences sur leur activité est variable : certains pensent même qu'ils ne sont pas concernés alors qu'ils le sont. Tous estiment qu'une information précise et un accompagnement fort de la Mairie est nécessaire.

Certains veulent rester sur place, d'autres comprennent qu'ils doivent quitter la zone et souhaitent qu'on leur propose une zone d'activité adaptée proche des Arues.

L'ESAT et les structures connexes, représentés par leur Fondation entendent bien rester et souhaitent des informations et une modification du zonage pour être assurés de poursuivre leur activité.

Certains rendent des services aux Châtillonnais ou habitants des communes environnantes (garages, ESAT, Accueil de jour des personnes handicapées), d'autres emploient des personnes de Châtillon (Fabrication de capteurs physiques), d'autres emploient des personnes qui viennent facilement en transport et redoutent de s'éloigner (entreprise de produits abrasifs),

Certaines activités sont difficiles à implanter au RdC d'un immeuble d'habitations (bruit, besoin de place, d'espace de stockage), d'autres sont interdites par le futur règlement du PLU.

Certains interrogent sur le maintien de la chaufferie au gaz de Bageops en redoutant les risques qu'elle crée.

Un peintre redoute de devoir quitter un atelier d'artiste. Des professions artistiques demandent à pouvoir disposer de locaux.

Tous les porteurs d'activité ne se sont pas exprimés dans le cadre de l'EP. Le dossier mis à l'enquête indique que des contacts au cas par cas sont pris avec les responsables de ces activités par la Mairie pour les informer et envisager leur avenir.

J'ai interrogé VSGP à ce sujet :

- quelles sont les activités qui pourraient rester dans la ZAC (notamment l'ESAT et les institutions associées, la chaufferie Bageops, l'entreprise Georgin, la société SERCAP, les garages), lesquelles ont vocation à rester à Châtillon ou dans les communes environnantes et leur proposer une solution de relocalisation en précisant l'interlocuteur ou la structure en charge de cette relocalisation, lesquelles devront quitter la zone et relocaliser leur activité par leurs propres moyens.
- La servitude de localisation qui traverse la parcelle 317 de l'accueil de jour des personnes handicapées peut-elle être déplacée si l'on confirme le maintien sur place de la structure ?

Réponse de VSGP dans son mémoire :

La ville de Châtillon est soucieuse de maintenir des activités économiques sur la commune. Vallée Sud Aménagement a notamment pour mission de rencontrer l'ensemble des propriétaires et occupants sur la zone afin de les accompagner.

Ce travail permettra de déterminer les activités compatibles pour un transfert au sein du projet d'aménagement dans des rez-de-chaussée d'activité prévus à cet effet. Une réflexion à l'échelle territoriale sera menée pour accompagner les entreprises à transférer en dehors du projet d'aménagement.

Les servitudes de localisation matérialisées sur le projet de plan de zonage du futur quartier des Arues sont définies en application des articles L.151-38 et L.151-41 du Code de l'Urbanisme qui prévoient la possibilité pour le règlement « d'instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ». Dans le cas présent, les servitudes de localisation prévues sur le plan de zonage concernent tous les terrains sur lesquels elles sont matérialisées. Néanmoins, leur mise en œuvre permettra d'adapter leur tracé, si nécessaire, aux contraintes du projet et à celles des propriétaires des terrains, afin de tenir compte, notamment, des usages et des besoins des activités présentes. La matérialisation précise de ces servitudes comporte donc bien un caractère indicatif, qui ne présage pas du tracé définitif de ces allées piétonnes végétalisées, qui ont pour rappel, pour objectif d'assurer le maillage piéton et cyclable du futur quartier, en continuité avec les allées piétonnes végétalisées de la ZAC des Arues

Mon analyse : La réponse sur la perte des activités existantes, leur éventuel maintien ou leur délocalisation ne donne pas d'éléments nouveaux. VSGP réaffirme qu'il s'engage à rencontrer l'ensemble des propriétaires et occupants de la zone pour les accompagner (engagement également pris pour les propriétaires et occupants résidentiels). Cet engagement ne me semble pas tout à fait à la hauteur des enjeux des entreprises et institutions qui portent un intérêt collectif.

VSGP explique que la servitude de localisation qui traverse la parcelle 317 de l'accueil de jour des personnes handicapées n'est pas tracée avec précision et pourrait être interprétée de façon flexible.

6.11 EFFET D'ILOT DE CHALEUR URBAIN

Cet effet est constaté actuellement dans le quartier actuel et redouté pour l'avenir. L'étude fournie à ce sujet comme annexe de l'analyse environnementale a été lue par certaines personnes qui la citent comme une démonstration de l'augmentation du phénomène d'ICU du fait de la densité de bâtiments prévus, malgré la désimpermeabilisation et la végétalisation.

Certains réclament des îlots de fraîcheur pour les personnes les plus vulnérables en cas de canicule, ce qui signifie que le confort thermique est également une préoccupation.

La MRAE a également abordé le sujet et une mention a été ajoutée dans le règlement pour « *Mise en œuvre de solutions (matériaux ne concourant pas au phénomène ICU, végétalisation notamment des toitures, ...) limitant localement le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU).* »

J'ai interrogé VSGP à ce sujet : Est-ce que d'autres mesures peuvent être prises ?

Réponse de VSGP dans son mémoire :

En effet, des compléments de mesures sur ce volet ont été intégrés dans le règlement modifié suite à l'avis de la MRAE, et ce afin de limiter les incidences de ce phénomène sur les futures populations du quartier.

De plus, chaque constructeur devra proposer des solutions techniques spécifiques dans le cadre des constructions envisagées par îlot bâti, et ce conformément à ce règlement et aux documents (Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales, fiches de lots) cadrant la réalisation de la ZAC.

Enfin, nous tenons à rappeler que des éventuelles mesures prises pour limiter le phénomène ICU de nuit pourraient être de nature à dégrader le confort thermique de jour, ce dernier étant particulièrement recherché au niveau des espaces publics du quartier (notamment la coulée verte et les allées piétonnes végétalisées). Il s'agira au stade de la réalisation de faire des choix judicieux entre la limitation du phénomène d'ICU et le confort thermique dans les espaces publics. L'élargissement de la Coulée Verte et la création d'un réseau d'allées piétonnes végétalisées participeront grandement à l'amélioration du confort thermique dans les espaces publics.

Mon analyse : Sur la base de l'étude présentée en annexe de l'analyse environnementale sur le phénomène d'ilot de chaleur urbain, il est en effet difficile de le limiter encore plus que la simulation présentée autrement que par le choix des matériaux, compte tenu du volume de bâtiments prévus pour créer les logements prévus et compte tenu de l'implantation générale du quartier par rapport aux vents.

Effet d'ICU et confort thermique des piétons peuvent en effet être contradictoires (la réverbération de chaleur par les bâtiments, s'ils sont construits avec des matériaux réfléchissants empêche de stocker cette chaleur mais la renvoie vers les passages extérieurs) et il est en effet important de ne pas sacrifier le confort thermique le jour dans le quartier.

Il est à noter que l'étude ICU ne prend pas en compte la présence de panneaux solaires sur les toitures. Ces équipements conduisent à absorber plus de chaleur.

Cette étude ne prend pas non plus en compte les rejets des groupes froids par bâtiment ou centralisé évoqués dans l'étude énergétique. Or le rejet d'air chaud des climatiseurs ou des PAC a un effet notable sur la température de l'air extérieur et le confort thermique extérieur.

6.12 DESTRUCTION DU BATI EXISTANT

Ce sujet est abordé par le public qui habite dans le quartier, dans des pavillons ou des immeubles d'habitations ou d'activité et qui regrettent de ne pouvoir continuer à les occuper durablement.

Certains bâtiments de l'avenue Pierre Semard (entre la rue Courtois et le boulevard de la Liberté) ont également un intérêt architectural et leurs occupants ne comprennent pas pourquoi ils n'ont pas été préservés comme d'autres. D'autres, habitant le long du boulevard de la Liberté revendiquent aussi d'être préservés.

La MRAE, quant à elle, aborde le sujet de démolition en termes de sobriété de consommation de matériaux et de gestion des déchets de démolitions.

Les bâtiments suivants sont cités par le public comme présentant un intérêt architectural, patrimonial ou comme très coûteux à détruire sont :

- l'immeuble du 28/30 rue Pierre SEMARD
- l'immeuble situé au 18 rue Pierre SEMARD.
- une belle maison des années 1930 au 4 de la rue Pierre Séward.
- un immeuble récent 41 avenue de la Liberté
- l'ancien atelier de réparation des chars AMX, 52 rue Louveau, coûteux à démolir, compte tenu de sa structure.
- l'ancienne fonderie d'art Thinot, 91 avenue de la République.

Le bâtiment de la parcelle 266, (au coin de la rue Louveau et de la rue Courtois) qui abrite la société SERCAP, qui est relativement récent, avec des fondations très importantes attire également l'attention. Le sujet de sa destruction apparaît également dans le thème « perte d'activités » et « hauteur de bâtiment ».

J'ai interrogé VSGP à ce sujet : Peut-on justifier plus précisément la destruction des bâtiments cités ?

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, une balade urbaine sur l'intégralité du territoire communale a été organisée en compagnie de l'Architecte des Bâtiments de France, en vue de réaliser un inventaire du patrimoine bâti remarquable de Châtillon. À cette occasion, aucun bâtiment présentant un intérêt architectural n'a été identifié dans le secteur des Arues.

Le secteur des Arues est l'une des dernières réserves foncières de la commune de Châtillon. Il s'agit d'une zone d'activités fortement imperméabilisée, avec une forte présence de locaux abandonnés et/ou en mauvais état. Dans le but de renforcer son attractivité et améliorer son cadre de vie, les choix opérés dans le cadre du projet ont été conçus autour d'une réflexion sur l'optimisation des densités des constructions, en tenant compte de la qualité urbaine ainsi que de la préservation et de la restauration de la biodiversité et de la nature en ville.

L'objectif est de concilier densité et qualité tout en favorisant l'intégration du projet dans son environnement.

Aussi, la préservation des pavillons a guidé la conception du plan-guide tout en garantissant la réalisation d'un projet d'aménagement global et cohérent. En effet le périmètre de l'opération a été revu afin de notamment de permettre le maintien d'un certain nombre de pavillons.

Mon analyse : L'élément de réponse nouveau de VSGP concerne l'avis de l'architecte des Bâtiments de France sur le manque d'intérêt des bâtiments du secteur des Arues, ce qui justifie la destruction des bâtiments cités ci-dessus sur lequel le public avait attiré mon attention, malgré l'attachement des propriétaires occupants.

6.13 HAUTEURS DES BATIMENTS, DENSITE

De très nombreuses observations portent sur la hauteur des bâtiments qui est associé à celui de la densité. Certaines personnes font remarquer que la hauteur des bâtiments retenue n'a pas été présentée dans les réunions de concertation préalable.

Certains comprennent que la hauteur des bâtiments compense les surfaces désimperméabilisées et plantées pour un nombre de logements donnés et permettent la création d'un nombre important de logement. Certains défendent cette approche, d'autres la récusent en jugeant les bâtiments trop hauts, qui rompent avec des usages antérieurs à Châtillon et peuvent créer un effet de ghettoïsation des logements sociaux.

Les îlots les plus élevés du quartier (R+14, R+10) au Nord Est de la ZAC inquiète fortement les habitants des pavillons longeant la rue Etienne Desforges, hors ZAC en termes d'impact visuel et d'ensoleillement.

L'îlot au coin des rues Louveau et Courtois (R+10) attire l'attention : il est proche de pavillons hors ZAC et leur apportera des nuisances visuelles, d'ensoleillement et sonores (si un établissement public est implanté sur le toit comme présenté à titre indicatif).

La proximité de bâtiments de la zone UPc de hauteur non définie actuellement et dont la distance à la limite séparative n'est pas connue non plus par rapport au bloc d'immeuble d'habitation au coin de l'avenue de la République et de la rue de la Liberté inquiète fortement les habitants de cet immeuble en termes d'impact visuel et d'ensoleillement. (voir photos en Annexe C du PVSO), même si le plan masse indicatif de la ZAC donne un élément de réponse.

D'autres éléments définissant les règles constructives font réagir : la possibilité de construire au ras de la rue Pierre Semard des immeubles R+4 t non en retrait, face aux pavillons du côté impair, sachant que par ailleurs la possibilité de déborder pour les éléments en saillie de l'alignement n'est pas précisée.

J'ai interrogé VSGP à ce sujet :

- Est-ce que l'îlot R+10 au coin des rues Louveau et Courtois peut être adapté ?
- Peut-on préciser si les éléments en saillie sur les alignements sont autorisés ou non ?
- Peut-on définir une règle d'Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) au moins pour la zone UPa et en limite de la zone UBa pour sécuriser les habitants de l'immeuble au coin Liberté/République ?

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Le bâtiment situé sur l'îlot D1 était initialement un bâtiment en R+6, et le bâtiment D2 en R+9. Suite à une remarque sur le bâtiment D1 au cours de la concertation préalable, il a été décidé de diminuer sa hauteur au regard de sa proximité directe avec les pavillons, passant de R+6 à R+4. Le bâtiment D2 a été réhaussé d'un étage afin de retrouver la constructibilité perdue sur l'îlot D1. Par ailleurs, ce bâtiment se situe à plus de 50 mètres du pavillon le plus proche.

Des études d'ensoleillement ont été réalisées lors de la conception du plan-guide. Concernant l'îlot D2 (R+10), à partir de l'équinoxe, ne projette pas d'ombre sur la zone pavillonnaire. Pendant les mois les plus froids, il y aura un peu d'ombre le matin (quand il y a du soleil), mais à l'heure du déjeuner, et tout au long de l'après-midi, les ombres tomberont sur des bâtiments tertiaires, et non résidentiels.

Aucune disposition du projet de règlement écrit du PLU n'encadre les saillies en surplomb du domaine public. Les saillies ne seront donc pas explicitement interdites par le PLU. Toutefois, tout maître d'ouvrage d'un projet présentant des éléments en surplomb du domaine public est tenu d'obtenir l'accord du gestionnaire du domaine public concerné, à qui il appartiendra de vérifier que les dimensions et caractéristiques des saillies sont bien conformes au règlement de voirie en vigueur. En application de l'article R431-13 du Code de l'Urbanisme, cette autorisation devra être jointe au dossier de demande de permis de construire.

Concernant l'implantation des bâtiments, la Ville s'engage sur le respect du plan-guide. La construction projetée dans la continuité du bâtiment existant à l'angle Liberté/République sera réalisée dans le prolongement des héberges existantes

Mon analyse : La réponse de VSGP précise l'interaction redoutée entre les pavillons et l'îlot R+10 au coin des rues Louveau et Courtois (îlot D2) :

- adaptation suite à la concertation préalable pour abaisser le niveau de l'îlot D1, plus proche des pavillons,
- rappel de la distance de 50 m
- résultat de l'étude d'ensoleillement : pas d'impact en été et impact limité le matin en hiver.

VSGP prend plus généralement un engagement important : celui de respecter le plan masse de la ZAC présenté dans le dossier à titre indicatif (figure page 23 du rapport de présentation de la ZAC, repris dans le présent rapport dans le § 1.2 page 10). Cela donne une vision plus précise que le plan de zonage du PLU. Sur la base de cet engagement, le dessin de l'îlot L permet de préciser aux habitants de l'immeuble au

coin Liberté/République que l'immeuble à construire à l'arrière de leur immeuble prolongera les cours intérieures existantes, voir figure ci-dessous



Figure 6 : extrait du plan masse de la ZAC au coin de l'Avenue de la République et du boulevard de la Liberté

La question technique sur les saillies d'immeubles au-dessus des voies publiques est éclaircie : elles ne sont pas interdites mais devront faire l'objet d'une autorisation particulières (par le gestionnaire de la voirie).

6.14 RISQUES DE STABILITE DES BATIMENTS LIES AUX CARRIERES

Ce thème est abordé par les personnes ayant la mémoire de l'exploitation de gypse, ayant eu à faire des sondages sur leur parcelle ou des confortations du sous-sol ou constatant des désordres y compris après confortation. Pour répondre à leur question, j'ai dû présenter la carte d'alea du porter à connaissance de la préfecture, qui figure dans l'analyse environnementale (figure 56), qui est accessible sur le site internet de la mairie de Châtillon.

L'étude géotechnique présentée dans le dossier (annexe de l'analyse environnementale) ne porte que sur certaines parcelles du quartier des Arues. L'inspection générale des carrières (IGC) ne donne un avis officiel qu'à l'étape du dépôt du permis de construire. Or les risques et les remédiations peuvent être plus étendus et ne sont pas forcément à envisager bâtiment par bâtiment ou parcelle par parcelle.

La création de bâtiments dans la zone d'alea fort ne peut être envisagée que pour une ZAC. La responsabilité du créateur de la ZAC dans la maîtrise de ce risque est donc globale.

Les couts de confortation des terrains sous-jacents peuvent être élevés. La réalisation de fondations profondes est également un coût mais peut-être une opportunité en termes de géothermie de surface (intégration de sondes dans les fondations possible).

J'ai interrogé VSGP à ce sujet :

- Quelle étude globale de stabilité de la zone des Arues est prévue par Vallée Sud?
- Quelles prescriptions seront données à l'occasion des permis de construire ?
- Qui portera les couts de confortation des terrains ?

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Compte-tenu de la présence d'anciennes carrières, des études géotechniques et des études de sol seront menées afin de caractériser localement l'aléa et les préconisations constructives nécessaires à mettre en

œuvre. Un complément à l'étude d'impact sera réalisé dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC et précisera les résultats des études géotechniques qui permettront de garantir la prise en compte des aléas liés aux carrières et mouvements de terrains.

Les permis de construire devront respecter les dispositions réglementaires prévues dans le PLU de Châtillon. Aussi chaque permis de construire fera l'objet d'un avis de l'Inspection Général des Carrières. Les coûts de confortation des terrains seront portés par les différents maîtres d'ouvrage des travaux

Mon analyse :

Je maintiens que l'accès au plan de zonage des carrières n'est pas aisé pour les Châtillonnais. (voir ci-dessus, § eaux pluviales)

La réponse de VSGP repose sur

-une vision globale qui sera portée par un complément à l'étude d'impact dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC

-la responsabilité et les coûts portés par chaque constructeur, sur la base de l'avis de l'IGC sur le permis de construire.

Compte tenu de l'importance du sujet (zone d'alea très fort, vision d'ensemble nécessaire, immeubles de hauteur notable), on pourrait s'interroger si une responsabilité plus forte de l'aménageur de la ZAC (Vallée Sud Aménagement) ne pourrait être demandée et les coûts répercutés aux constructeurs (selon l'article L3111 et suivants du code de l'urbanisme), par exemple par une étude géotechnique globale remise aux constructeurs.

6.15 AUTRES NUISANCES : CIRCULATION, BRUIT, POLLUTION

Le sujet du bruit et de la circulation (apportant encombrement, pollution et bruit sont les principaux sujets abordés par le public.

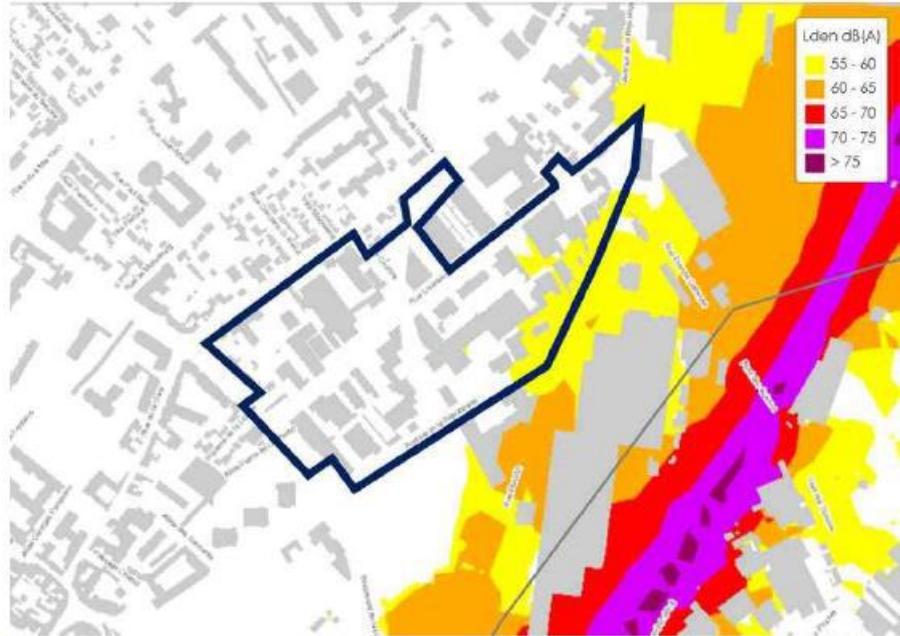
Bruit

Au sujet du bruit, la modélisation présentée dans l'analyse environnementale est contestée sur un point : le bruit émis par le Technicentre Atlantique de la SNCF. Il ne serait pas pris en compte dans l'étude. Or plusieurs personnes ont mentionné ces bruits de freinage de trains, parfois tardifs en soirée y compris des personnes habitant rue Courtois, proche de la Rue Pierre Semard qui l'entendent par vent de secteur sud. Il est à redouter que les habitants des immeubles le long de l'avenue de la République (un grand nombre de personnes vu la hauteur des immeubles) soient soumis à ces bruits.

L'étude de bruit doit-elle être complétée pour prendre en compte le bruit du Technicentre et si c'est le cas, faut-il pour définir si des mesures particulières d'isolation acoustique pour les bâtiments les plus proches ?

Réponse de VSGP dans son mémoire

Comme représenté ci-dessous par comparaison entre les deux cartes, les incidences sonores des voies routières sont supérieures à celles du trafic ferroviaire. Les niveaux sonores ne s'additionnant pas, l'ambiance sonore à l'intérieur du secteur des Arues est ainsi marquée très majoritairement par le bruit routier pris en compte dans les modélisations acoustiques contenues dans l'évaluation environnementale



Carte stratégique de bruit ferroviaire arrêtés pour la zone et démontrant que le site du projet est soumis à du bruit ferroviaire (Source : avis de la MRAe)



Etat projet horizon 2055 – Niveaux sonores estimés à 4m du sol en période diurne (6h-22h) (Source : p.67 de la partie 5 de l'évaluation environnementale)

Les isolations de façades dimensionnées dans le cadre de l'étude prennent en compte l'éloignement du bâtiment en question par rapport à la voie bruyante. La voie du technicentre (de catégorie 2) est située à une distance d'environ 100 mètres de la ZAC. Concernant les niveaux d'isolation de façade, les infrastructures routières situées au plus proche de la ZAC (de catégorie 3 et 4) sont donc plus restrictives que la voie du technicentre SNCF (de catégorie 2). Par exemple, une habitation située à moins de 10 m d'une voie classée en catégorie 3, aura une isolation de façade de 38, contre 34 pour la même habitation située à 100 m d'une voie classée en catégorie 2. Les isolations de façades définies prennent donc en compte le bruit maximal perceptible depuis l'habitat

(Cf. plan ci-dessous).

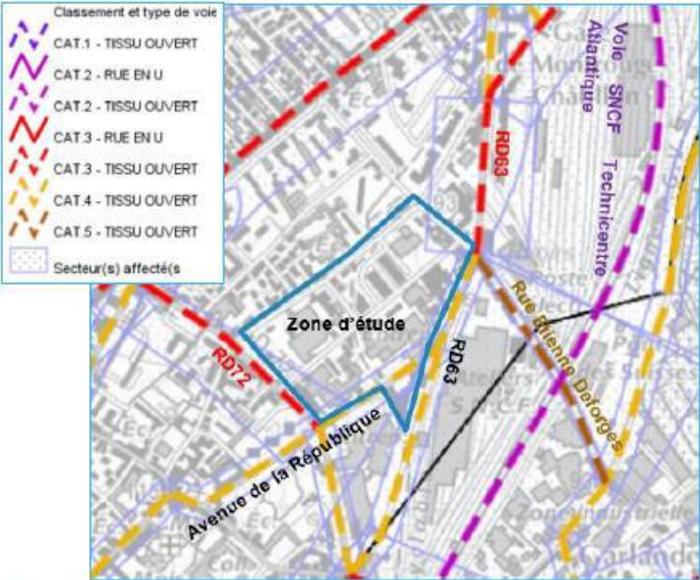


Figure 53 : Classement acoustique des infrastructures terrestres sur la commune de Châtillon (Source : Ville de Châtillon, 2015)

L'arrêté du 23 juillet 2013 fixe les isolations de façade à mettre en place dès la conception du bâtiment en fonction de l'éloignement du bâtiment en question par rapport à la voie bruyante.

Distance jusqu'à	10 m	15 m	20 m	25 m	30 m	40 m	50 m	65 m	80 m	100 m
Catégorie 2	42	42	41	40	39	38	37	36	35	34
Catégorie 3	38	38	37	36	35	34	33	32	31	30
Catégorie 4	35	33	32	31	30					
Catégorie 5	30									

En revanche, si des bâtiments sont concernés par des nuisances sonores du technicentre supérieures aux nuisances sonores routières, ils disposeront d'isolation de façade appropriées, ainsi qu'une disposition adaptée des pièces sensibles. Pour le vérifier, l'étude d'impact sera complétée à l'aide de mesures permettant de caractériser avec plus de précision les niveaux sonores du bruit ferroviaire à l'aide d'indicateur événementiel et énergétique au stade du dossier de réalisation. Cette campagne de mesure complémentaire permettra la caractérisation en indicateurs événementiels suivants

- Lamax : niveau maximum de bruit mesuré (avec une pondération fréquentielle A) durant une période de temps donnée (jour, soirée, nuit) ;
- Nax : correspondant aux nombres d'événements dont le LAmix dépasse un certain seuil de bruit X.

L'objectif de cette campagne serait de définir d'éventuelles mesures d'évitement et de réduction des impacts sanitaires adaptées à la typologie du bruit qui peut présenter différentes caractéristiques

- La soudaineté ;
- Le caractère répétitif (avec des apparitions de pic de bruit) ;
- Le caractère disproportionné par rapport à l'environnement sonore du site
- La période d'apparition (ce qui engendre des effets sanitaires variables selon les périodes de présence des personnes à leur domicile).

Mon analyse : La réponse de VSGP confirme que le bruit ferroviaire est moindre en intensité que le bruit routier et rappelle que les niveaux de bruit ne s'ajoutent pas sur l'échelle en dB. Mais les bruits ferroviaires sont d'une typologie spécifique pouvant être soudains, à des horaires décalés, apparaissant en pic de bruit.

Pour prendre en compte ces bruits spécifiques VSGP s'engage à réaliser une nouvelle campagne de mesures et définir si des mesures de réduction des impacts sanitaires.

Circulation

Au sujet de la circulation, il est remarqué par le public que les hypothèses de l'étude de circulation sont à mettre à jour :

Les relevés effectués rue Pierre Semard ont été faits fin 2022 avant la mise en sens unique de la rue Gatinois (parallèle à la rue Pierre Semard). Or il a été constaté une augmentation de la circulation

Les relevés sur l'avenue de la République ont été fait alors que la voie est en sens unique au niveau du métro. Dans le futur, elle sera rouverte en double sens

J'ai interrogé VSGP : Est-ce que l'étude de circulation peut être mise à jour avec ces nouvelles ou futures situations ?

Réponse de VSGP dans son mémoire:

La rue Gatinois a en effet été mise à sens unique à l'été 2023 dans le cadre d'une expérimentation pouvant en effet entraîner des reports de trafic sur la rue Pierre Sémard. Néanmoins, les enjeux réglementaires sur le volet acoustique ne portent pas sur cet axe routier mais sur l'Avenue de la République et le Boulevard de la Liberté.

La portion actuellement à sens unique de l'avenue de la République localisée au niveau du métro est éloignée du quartier des Arues, l'ensemble des flux se concentrant dans tous les cas (sens unique ou double-sens de cette portion) au niveau du giratoire RD63 (avenue de la République) / RD63A (avenue Saint-Exupéry) avant de desservir le quartier des Arues par l'avenue de la République. Le changement de sens de cette portion aura des incidences principalement pour les riverains concernés, cette modification de circulation étant le fait du projet de métro.

Mon analyse :

Les modifications du schéma de circulation par rapport aux hypothèses de l'étude de circulation n'ont pas d'incidence sur le niveau de bruit dans le quartier et la modification de l'avenue de la République est temporaire (liée à la construction de la nouvelle gare du métro 15).

Pour ce qui concerne la circulation elle-même les modélisations présentées dans l'analyse environnementales sont relativement incertaines mais conduisent de toute façon à une augmentation notable des embarras de circulation. D'après l'étude de circulation

« Le matin ...[et le soir] , l'impact du projet est important sur l'écoulement du trafic, essentiellement sur le carrefour République / Desforges. »

Ces embarras de circulation ainsi que les problèmes de stationnement (voir ci-dessus le § mobilités) vont contribuer à l'objectif de « CONTRAINDRE LA PLACE DE LA VOITURE EN VILLE » et « à encourager le report modal dans la zone ». Comme annoncé dans l'analyse environnementale

Pollution atmosphérique

Suite à des demandes du public, j'ai interrogé VSGP :

- Le technicentre SNCF apporte-t-il une pollution atmosphérique ?
- de quelle nature ?
- quels risques pour les immeubles juste en face ? quelles mesures sont à prendre ?

Réponse de VSGP dans son mémoire

Comme évoqué dans l'état initial de l'étude d'impact, le technicentre SNCF constitue une source potentielle de polluants atmosphériques, notamment des poussières, et ce au même titre par exemple que le trafic routier sur l'avenue de la République voisine.

Néanmoins, aucun dépassement des niveaux de pollution n'a été constaté au droit du Technicentre d'après la base de données de l'association Airparif.

Mon analyse : La réponse de VSGP indique qu'il n'y a pas de problème notable de pollution atmosphérique spécifique lié au technicentre Atlantique.

La pollution ferroviaire est liée à la présence de particules fines liées au freinage. Des vérifications personnelles sur le site <https://www.airparif.fr/surveiller-la-pollution/la-pollution-en-direct-en-ile-de-France>, pour la semaine période du 02 au 06/04 montrent une qualité de l'air moyenne, ce résultat étant dû au niveau d'ozone et non aux particules, qui correspondent au niveau « bonne qualité

6.16 ALIMENTATION ET CONSOMMATION EN ENERGIE DU QUARTIER

Quelques contributions publiques abordent le thème des ressources énergétiques du quartier (géothermie, solaire) et de l'isolation des bâtiments.

Alimentation du quartier par la chaleur géothermique

L'annexe à l'analyse environnementale consacrée aux énergies renouvelables possibles pour le quartier conclut naturellement à l'intérêt de raccorder le quartier des Arues au réseau de chaleur Bageops existant majoritairement alimentée par un doublet géothermique situé sur la commune de Châtillon (et dont la chaudière gaz utilisée en pointe est installée dans le quartier).

L'article UP15 du règlement proposé sur la zone indique « *Au regard eu site et des possibilités offerte, tout projet doit [...] recourir à des sources d'approvisionnement en énergie renouvelable (chaudière bois, eaux chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie* »

Pour alimenter le quartier des Arues par un réseau de chaleur alimenté par la géothermie, l'extension ou la création du réseau d'eau chaude est à prévoir mais les besoins en chaleur du nouveau quartier excèdent les ressources du réseau actuel, comme me l'a indiqué le SIPPAREC. Pour alimenter le quartier des Arues avec le réseau de chaleur Bageops, l'extension du réseau d'eau chaude est à prévoir mais les besoins en énergie (chaleur et eau chaude sanitaire) du nouveau quartier excèdent les ressources du réseau actuel. Or les ressources utilisées par les projets géothermiques des communes environnantes dans le niveau

géologique le plus utilisé dans le bassin de Paris (le Dogger) couvrent une grande partie du territoire de Châtillon. Le SIPPAREC qui a la délégation de la ville de Châtillon sur ce sujet n'a pas entrepris à date de nouveau projet pouvant subvenir aux besoins de Châtillon. Or ces démarches d'études, d'obtention de permis, de délégation de service public, de forage, de construction du réseau durent plusieurs années.

J'ai interrogé VSGP sur les démarches entreprises par Châtillon ou le SIPPAREC au bénéfice de Châtillon pour s'assurer de ressources géothermiques pouvant satisfaire aux besoins du quartier des Arues.

Réponse de VSGP dans son mémoire :

La Ville et l'aménageur ont rencontré le SIPPAREC pour étudier les conditions de raccordement du réseau de chaleur existant au projet des Arues. En l'état des capacités actuelles offertes par la source géothermique, le réseau existant ne semble pas en mesure de répondre à l'ensemble des besoins qui pourraient être générés par le nouveau quartier. Le SIPPAREC explique qu'aucune solution à court terme ne permettrait d'augmenter les capacités globales de production de chaleur sans dégrader la part relative en énergie renouvelable du réseau (par une augmentation de l'utilisation du gaz). À moyen / long terme, les pistes suivantes pourraient être étudiées : mutualisation avec des réseaux existants

- investissements et optimisation technique des installations existantes
- réalisation d'un nouveau forage

En parallèle des actions éventuelles du SIPPAREC, la ville explore d'autres pistes qui permettraient de raccorder le futur quartier à un réseau de chaleur issue de la géothermie. Des discussions préliminaires avec des communes voisines de Châtillon ont été entamées en vue d'acquiescer d'éventuels surplus de chaleur disponibles. L'engagement pour une exploration et une exploitation commune d'un futur gisement est également une piste en cours d'étude

Mon analyse : La réponse de VSGP confirme qu'il faut de nouvelles ressources géothermiques pour alimenter le quartier des Arues à partir du réseau existant ou par un autre réseau. Il indique que la ville de Châtillon, en parallèle des actions du SIPPAREC auquel il a délégué sa compétence dans ce domaine, mène des actions de concertation propre avec les autres communes pour définir des projets en commun. Ces démarches même si elles aboutissent vont déboucher sur un projet de nouvelle concession minière puis de délégation de service public, puis d'autorisation de forage et de construction de réseau qui prendra plusieurs années. Dans ces conditions la phase 1 du projet ne pourra pas être raccordée d'entrée de jeu par la chaleur issue de la géothermie et les constructeurs prendront probablement d'autres options d'alimentation en énergie de leurs bâtiments, options qui seront difficilement réversibles. De même l'aménagement des réseaux de la ZAC, à la charge de l'aménageur ne pourra probablement pas intégrer la pose anticipée d'un réseau de chaleur.

Panneaux solaire et consommation des bâtiments

Pour faciliter l'implantation de panneaux solaires sur les toitures terrasses, l'article UP15 précise : *« Optimiser l'usage des toitures non accessibles qui doivent être recouvertes sur leur intégralité d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre de terre végétalisée à l'exception des cas où ces toitures accueillent également des dispositifs d'énergie renouvelable »*. L'association Châtillon Soleil demande des prescriptions plus précises pour permettre l'implantation de panneaux, même différée, notamment en évitant les acrotères et les édicules techniques côté sud. Un aménageur pense que la prescription doit exclure de la végétalisation et des panneaux solaires les dispositifs techniques des toitures terrasses et exclure les toitures en pente.

J'ai demandé à VSGP de préciser les recommandations sur l'usage des toitures : installation de panneaux solaires et végétalisation

La consommation en énergie des bâtiments est définie dans l'article UP15 qui indique : « *Au regard du site et des possibilités offertes, tout projet doit veiller à...rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive* ». Cette rédaction est à la fois ambitieuse et peu précise. Un aménageur la juge trop ambitieuse. J'ai demandé à VSGP : Faut-il faire référence à un label pour ces bâtiments passifs ou à énergie positive ?

Réponse de VSGP dans son mémoire

Les dispositions comprises dans l'article 15 du règlement ont vocation à encourager les opérateurs immobiliers à retenir des principes concourant à l'amélioration des performances environnementales des projets.

Le règlement écrit s'imposant aux pétitionnaires dans un rapport de conformité, la règle doit bien être lue comme une obligation de rechercher dans tout projet, au regard du site et des possibilités offertes, des performances énergétiques et environnementales au regard des éléments listés à la suite de cette phrase.

Néanmoins, pour tenir compte à la fois des évolutions techniques et réglementaires rapides dans ces domaines (souvent plus rapides que les documents d'urbanisme), il est préférable de fixer des attentes sous la forme d'objectifs vers lesquels les projets doivent tendre dans le règlement du PLU, d'autant plus que tous les secteurs compris dans le périmètre de la ZAC feront l'objet Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales permettant de préciser les attentes de la collectivité, notamment en matière d'approvisionnement en énergies renouvelables des futures constructions ou de mobilisation des toitures.

Pour répondre aux observations suivantes sur l'utilisation des toitures et sur la consommation en énergie des bâtiments, l'article 15 sera précisé de la façon suivante :

« 15-1 Au regard du site, du projet et des possibilités offertes, il est recommandé de :

- Recourir à des matériaux durables (géo-sourcés, biosourcés, issus du réemploi ou du recyclage ...) -
- Limiter la consommation d'énergie, recourir à des sources d'approvisionnement en énergie renouvelable (chaudière bois, eaux chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie ...) et rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment passif ou à énergie positive ;
- Optimiser l'usage des toitures non accessibles qui doivent être recouvertes sur leur intégralité d'une épaisseur minimale de 0,30 mètre de terre végétalisée à l'exception des cas où ces toitures accueillent également des dispositifs d'énergie renouvelable.

15-2 Les capteurs d'énergie sont autorisés en toiture-terrasse sous réserve de reculer de la façade de 2 fois la hauteur de ces capteurs

15-3. Si le projet en prévoit, les places de stationnement situées en surface doivent, soit être implantées sur les dalles de couverture des constructions enterrées s'il en existe, soit être réalisées en dalles ajourées, de telle façon que les eaux de ruissellement puissent être absorbées par le terrain.

15-4. Un débord dans la marge de recul ou de retrait d'une profondeur maximum de 0,50 m est autorisé pour permettre l'isolation thermique par l'extérieur des constructions. »

Mon analyse : référence La réponse de VSGP confirme que pour le règlement du PLU, il souhaite rester dans une recommandation de recherche de bâtiments « type bâtiment passif ou énergie positive ». Il ne souhaite pas imposer ce niveau de performance, ni faire à une norme.

Il propose de changer la formule « *tout projet doit veiller à* » par la formule « *il est recommandé de* ». Ceci affaiblit un peu l'atteinte des objectifs puisque le constructeur n'aura pas à faire la preuve qu'il a été étudié les solutions les plus vertueuses énergétiquement.

VSGP n'a pas répondu sur les demandes plus précises de Châtillon Soleil et l'installation de panneaux solaires sur les toitures en pente.

VSGP réserve des prescriptions plus précises dans ses « Cahier des Prescriptions Architecturales Urbaines Paysagères et Environnementales » qui s'imposeront aux constructeurs

Pour plus de clarté, il me semble qu'il faudrait préciser « toiture **terrasse** non accessibles » pour le 15-1 troisième tiret car il semble difficile d'appliquer les recommandations de toiture végétalisées aux toitures en pente.

6.17 ECOQUARTIER ?

Le terme d'écoquartier est fréquemment utilisé dans la communication de la mairie (voir par exemple pièce jointe en annexe G) au sujet des Arues et repris dans nombre de contributions favorables ou défavorables du public. Dans le dossier de présentation de la ZAC et l'évaluation environnementale, il est cité seulement en rapport avec l'énergie

Ce terme générique correspond à un label, délivré par une commission nationale sur la base de proposition d'une commission locale. Le Label est délivré en référence à 20 indicateurs définis nationalement défini par le Ministère chargé du développement durable mais dont la valeur est proposée par le dossier de candidature. (voir <https://www.ecoquartiers.logement.gouv.fr/document/les-20-indicateurs-ecoquartier/>)

J'ai questionné VSGP :

- Est-ce que VSGP ambitionne le label écoquartier pour le quartier des Arues et déposera un dossier de candidature ?
- Est-ce que la valeur des indicateurs est déjà définie ?

Réponse de VSGP dans son mémoire :

Vallée Sud Grand Paris n'envisage pas de candidater au label EcoQuartier à ce stade. Néanmoins, dans le cadre de la définition de la stratégie environnementale du projet, plusieurs indicateurs ambitieux ont d'ores et déjà été définis :

Objectifs pour les logements :

- NF Habitat HQE Excellent 8 étoiles
- Label Biosourcé niveau 2
- Respect de la réglementation RE2020 avec 3 ans d'avance

Objectifs pour l'activités économiques : HQE Bâtiment Tertiaire

Objectifs pour les commerces : Démarche environnementale avec atteinte des niveaux E3C1 du label Energie Carbone.

Mon analyse : VSGP n'envisage pas de demander le label « écoquartier », dans lequel les indicateurs ne sont pas fixés mais proposés par le pétitionnaire et validé par un comité de labellisation mais s'engage sur le respect d'un certain nombre normes ou de labels, dont les performances et les exigences sont déjà définies. Le respect de ces normes et leur vérification sera à la charge des constructeurs alors que le label « écoquartier » serait à la charge de l'aménageur.

Pour rappel ou information :

- la RE2020 s'applique à tous les bâtiments d'habitation à partir du 01/01/23 et la date pour les autres bâtiments n'est pas fixée et pourrait être au 01/07/2024.
- le Label Biosourcé est défini dans l'Arrêté du 19 décembre 2012 relatif au contenu et aux conditions d'attribution du label « bâtiment biosourcé. Le niveau 2 correspond à l'intégration de 24kg/m2SDP de matériau biosourcé, ce qui peut être obtenu par exemple par un habillage de façade en bois et des huisseries intérieurs en bois
- le label NF Habitat HQE fonctionne avec un système de points (étoiles) sur 3 critères : Qualité de vie, Respect de l'environnement, Performance économique. Un niveau minimum est requis (2 étoiles) sur chaque critère.

Certains critères du label écoquartier (part de logement sociaux, densité, cyclabilité, expositions aux risques, etc...) ont été traités dans l'étude d'impact et certains engagements ont été pris par VSGP dans son dossier. Voir ci-après la liste le tableau des paramètres d'un écoquartier :

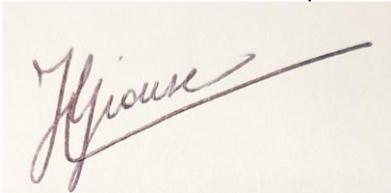
On peut noter que cette liste ne comprend pas de critères sur le recyclage des déchets de démolitions des bâtiments détruits et que VSGP ne propose pas de label spécifique à cette thématique.

Par ailleurs, même si VSGP choisit les paramètres qui lui paraissent le plus pertinents, le public a besoin de chiffres et de réalisations précises pour considérer que le quartier des Arues est un « éco-quartier » si la communication avec le public continue à utiliser cette notion

Thématique	Étape	Indicateurs
Sobriété foncière	Ecoquartier livré	Consommation totale d'espaces naturels, agricoles et forestiers du quartier (en Ha) et rapportée au nombre de logements et d'emplois créés
Recyclage urbain	Ecoquartier livré	Part de bâtiments conservés (%)
Performance énergétique des bâtiments	Ecoquartier livré	Part des bâtiments neufs en anticipation de la réglementation thermique existante (%)
	Ecoquartier livré	Part des bâtiments existants rénovés énergétiquement (%)
	Ecoquartier vécu	Consommation des bâtiments du quartier
Développement des ENR	Ecoquartier vécu	Production d'énergie renouvelable rapporté à la consommation totale du quartier (%)
Biosourcés	Ecoquartier livré	Part des bâtiments intégrant des matériaux biosourcés (%)
Santé	Ecoquartier livré	Part des espaces bâtis impactés par des nuisances (%)
Sécurité	Ecoquartier livré	Exposition aux risques naturels et technologiques (%)
Biodiversité	Ecoquartier livré	Coefficient de biotope par surface
Santé	Ecoquartier livré	Surface d'espaces verts publics par habitants
Mixité sociale	Ecoquartier livré	Part de logements sociaux (%)
	Ecoquartier vécu	Part de logements abordables (%)
Qualité d'usage du logement et des espaces publics	Ecoquartier livré	Qualité d'usage des logements (%)
	Ecoquartier vécu	Satisfaction des habitants vis à vis de leur quartier et de leur logement
Proximité des services et équipements publics	Ecoquartier livré	Proximité des services de base (%)
Sobriété foncière	Ecoquartier livré	Densité bâtie
Développement de la mobilité décarbonnée et de l'intermodalité	Ecoquartier livré	Taux de cyclabilité de la voirie (%)
	Ecoquartier livré	Offre de mobilité alternative à la voiture individuelle (%)
	Ecoquartier vécu	Part des ménages utilisant un mode alternatif à la voiture pour le trajet domicile travail (%)

. Le 11/04/2024

Le commissaire enquêteur



7. ANNEXES

- 7.1 ANNEXE A : DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR,**
- 7.2 ANNEXES B1 ET B2 ; ARRETE PRESCRIVANT L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE, AVIS D'ENQUETE**
- 7.3 ANNEXES C1 ET C2 : ATTESTATIONS D’AFFICHAGE PAR LA MAIRIE DE CHATILLON ET VGSP**
- 7.4 ANNEXES D1, D2, D3 : CONSTATS D’AFFICHAGE SUR SITE**
- 7.5 ANNEXES E 1 ET E2 : INSERTIONS LEGALES DANS LES JOURNAUX**
- 7.6 ANNEXE F : CONSTAT D’AFFICHAGE SUR SITE PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR**
- 7.7 ANNEXE G : AFFICHETTE UTILISEE PAR LA MAIRIE POUR LA PUBLICITE EXTRA-LEGALE**
- 7.8 ANNEXE H : INSERTION DANS LE BULLETIN MUNICIPAL DE FEVRIER 2024**
- 7.9 ANNEXE I1,I2,I3: PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS, SES ANNEXES ET SA PREMIERE PAGE SIGNEE**
- 7.10 ANNEXE J : MEMOIRE EN REPONSE DE VALLEE SUD GRAND PARIS**