



**Cité Jardin de Châtenay-Malabry  
Enquête Publique**

---

**Note de présentation de l'Étude d'Impact  
Évaluation environnementale**



FÉVRIER 2025



## SOMMAIRE

---

<b>1. DEFINITION DES ABREVIATIONS UTILISEES.....</b>	<b>4</b>
<b>2. TEXTES APPLICABLES.....</b>	<b>4</b>
2.1. TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE ET SON DEROULE.....	4
2.2. TEXTES REGISSANT LA PROCEDURE D'ETUDE D'IMPACT.....	4
<b>3. L'ENQUETE PUBLIQUE AU SEIN DE LA PROCEDURE D'ETUDE D'IMPACT. ....</b>	<b>5</b>
<b>4. PRESENTATION DU PROJET DE RENOVATION URBAINE ET DE RESTAURATION PAYSAGERE DE LA CITE JARDIN. ....</b>	<b>5</b>
4.1. CONTEXTE .....	5
4.1.1. <i>Un projet de continuité historique et sociétale</i> .....	5
4.1.2. <i>Une évolution réglementaire au cours de l'étude d'impact</i> .....	7
4.1.3. <i>Un contexte à long terme</i> .....	8
4.2. POURQUOI UNE EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ?.....	9
4.2.1. <i>Cadre réglementaire</i> .....	9
4.2.2. <i>Objectif de la démarche d'évaluation environnementale</i> .....	9
4.3. LE PORTAGE DU PROJET .....	10
<b>5. LA PROCEDURE D'ELABORATION DE L'ETUDE D'IMPACT, SUIVI ET DE MISES A JOUR.....</b>	<b>11</b>
5.1. LE CONTENU DE L'ETUDE D'IMPACT.....	11
5.2. COMPRENDRE LES TEMPORALITES DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	12
5.2.1. <i>Une évaluation environnementale dans un contexte de projet</i> .....	12
5.2.2. <i>Les étapes de la procédure d'évaluation environnementale</i> .....	13
5.2.3. <i>Les recommandations de la MRAe et le mémoire en réponse</i> .....	14
5.2.4. <i>Suivi de l'évaluation environnementale</i> .....	15
5.3. IMPACT DE L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LES AUTORISATIONS D'URBANISME.....	16
<b>6. CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>17</b>

## **1. Définition des abréviations utilisées**

ACR	Architecture Contemporaine Remarquable
ANRU	Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
BIM	Building Information Modeling
DP	Déclaration préalable de travaux
DRAC	Direction régionale des affaires culturelles
EPT	Établissement Public Territorial
MRAe	Mission Régionale d’Autorité environnementale
OAP	Orientation d’Aménagement et de Programmation
PC	Permis de construire
PLUi	Plan Local d’Urbanisme intercommunal
PMR	Personne à mobilité réduite
PVAP	Plan de Valorisation de l’Architecture et du Patrimoine
SDP	Surface de Plancher

## **2. Textes applicables**

### **2.1. Textes régissant l’enquête publique et son déroulé**

- L.123-1 et suivants du Code de l’Environnement
- R.123-1 et suivants du Code de l’Environnement

### **2.2. Textes régissant la procédure d’étude d’impact**

- L.122-1 et suivants du Code de l’environnement
- R.122-1 et suivants du Code de l’environnement
- Loi n° 76-626 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature
- Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- Directive 2014/52/UE du Parlement Européen et du Conseil modifiant la directive 2011/92/UE du 16 avril 2014 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement
- Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement

### **3. L'enquête publique au sein de la procédure d'étude d'impact.**

La présente enquête publique intervient dans le cadre de l'évaluation de l'impact environnemental de l'opération de rénovation urbaine et de restauration paysagère des 60 hectares de la Cité Jardin, engagée par le propriétaire bailleur Hauts-de-Bievre Habitat.

La procédure d'évaluation environnementale permet de dresser un état initial de l'environnement naturel et humain, en amont de l'élaboration des projets, et d'évaluer l'impact de ces projets.

L'évaluation environnementale apporte ainsi des éléments d'aide à la décision au porteur de projet. Elle éclaire l'administration et informe le public sur les modalités de conduite des opérations au regard des enjeux environnementaux et de ceux relatifs à la santé humaine.

L'évaluation environnementale et ses mises à jour s'inscrivent dans la mise en œuvre des principes de prévention, d'intégration, de précaution et de participation du public.

Aux termes de l'article L122-1-1 III du code de l'environnement, les incidences du projet de rénovation de la Cité Jardin doivent être appréciées au stade de la première demande d'autorisation d'urbanisme.

Deux déclarations préalables ayant été déposées concomitamment concernant la réhabilitation architecturale et la rénovation énergétique de trois bâtiments d'habitation, il convient pour la ville, en sa qualité d'autorité compétente pour les autoriser, de lancer la procédure d'enquête publique.

### **4. Présentation du projet de rénovation urbaine et de restauration paysagère de la Cité Jardin.**

#### **4.1. Contexte**

##### **4.1.1. Un projet de continuité historique et sociétale**

La Cité Jardin de la Butte Rouge est un ensemble urbain de 60 hectares qui met en scène, dans un site exceptionnel, toute l'histoire du logement social au XX<sup>ème</sup> siècle et les évolutions des modes de conception urbanistiques et architecturaux. Au travers six phases de construction, depuis la première en 1931 jusqu'à la sixième en 1965, ce sont quelques 3300 logements sociaux qui ont été construits dans un milieu arboré de grande qualité.

Pensée globalement dès 1929 dans un esprit d'art de vivre dans la nature, le plan d'ensemble de la Cité Jardin a su s'adapter aux besoins de logements de chaque période. Il se compose aujourd'hui de plusieurs quartiers qui présentent des qualités, des dysfonctionnements et des potentiels qui leur sont propres.

Pour autant, c'est une entité à part entière, comprise entre la lisière de la forêt domaniale de Verrières et l'Avenue de la Division Leclerc, qui s'engage aujourd'hui dans un ambitieux plan de rénovation urbaine, ayant pour objectifs de :

- désenclaver la Cité Jardin et la rendre attractive au-delà de ses propres limites ;
- mettre en valeur le patrimoine du XXème siècle dans une logique d'adaptation et de transmission aux générations futures ;
- créer les conditions de la mixité sociale ;
- proposer des logements plus grands et des typologies diversifiées correspondant aux besoins des familles et au parcours résidentiel ;
- proposer des logements accessibles et aux normes de confort actuel, en lien avec le parc et la forêt ;
- accueillir une densification urbaine raisonnée répondant aux objectifs franciliens ;
- préserver et consolider les principes paysagers majeurs et organiser les outils de leur pérennité ;
- préserver l'identité esthétique de la Cité Jardin et affirmer le langage architectural entretenu par les différentes phases historiques.

Un siècle après sa conception, le paysage est abimé par la voiture, et le bâti a naturellement vieilli alors que les normes d'habitabilité ont évolué. L'ensemble urbain doit être revisité au prisme des critères du XXIème siècle, et l'occupation future par les habitants, anciens et nouveaux, doit pouvoir se conjuguer avec la mémoire des lieux.

Situé à proximité de nombreuses lignes de transport en commun et desservi par des infrastructures routières importantes, le site doit apporter aussi des réponses aux besoins de création de logements en Ile-de-France. Après rénovation, il proposera un parc d'environ 800 logements supplémentaires tout en ayant permis la remise aux normes de l'existant.

La question que pose le programme de rénovation urbaine est celle d'une Cité Jardin en évolution qui doit trouver l'équilibre entre ce qui doit être préservé et ce qui doit être transformé, afin de pouvoir transmettre un patrimoine viable.

Il s'agit donc d'une part de restaurer le bâti et le paysage de la Cité Jardin en y ajustant les normes d'habitabilité et d'autre part, de densifier en répondant de manière responsable et harmonieuse à la pression démographique de la couronne parisienne, et ce compris les nouveaux codes du vivre en commun et des modes de vie urbains de demain.

En ce sens, les études urbaines ont conclu à la pertinence de densifier en périphérie du site et non en ses cœurs historiques. Les périphéries, où les hauteurs servent tant de points de vue que de points de repère, accueilleront majoritairement les opérations de transformation et de densification, ouvrant une nouvelle période de construction de la Cité, renouvelant les codes d'habiter et renouant avec les ambitions paysagères originelles.

#### 4.1.2. Une évolution réglementaire au cours de l'étude d'impact

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) adopté le 11 décembre 2024, et entré en vigueur le 13 janvier 2025, expose clairement, au travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Cité Jardin, les enjeux majeurs du projet global.

Trois orientations sont particulièrement représentatives des équilibres programmatiques guidés par les indicateurs environnementaux:

##### 1

***« Créer des réserves de biodiversité, sauvegarder les arbres remarquables existants et augmenter la strate arbustive au sein de la Cité Jardin. »***

La qualité de la conception paysagère de la Cité Jardin est indiscutable.

Il en est de même des constats alarmants d'imperméabilisation des espaces verts, de bétonisation des pieds d'immeubles et des cœurs d'îlots, de dégradation de la situation phytosanitaire et d'appauvrissement des espaces végétalisés.

Le programme de rénovation urbaine mené par Hauts-de-Bièvre Habitat prévoit la renaturation de l'ensemble des cœurs d'îlots, le développement des jardins familiaux et la restitution d'espaces de pleine terre par une désimperméabilisation significative des sols.

##### 2

***« La réhabilitation des logements, à forte exigence patrimoniale, limitant les impacts environnementaux liés à la déconstruction est la priorité. »***

Labélisée Architecture Contemporaine Remarquable (ACR), la Cité Jardin bénéficie d'une reconnaissance littéraire mais de peu de moyens de préservation et de valorisation des patrimoines architecturaux. En protégeant 108 bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le PLUi affirme l'ambition partagée du propriétaire bailleur, de la Ville de Châtenay-Malabry et du Territoire Vallée Sud - Grand Paris, d'agir en faveur de la reconnaissance et de la mise en valeur de l'architecture du XXème siècle, souvent mal connue et peu reconnue.

Le programme de rénovation urbaine prévoit des réhabilitations exigeantes du point de vue thermique, acoustique et environnemental, tout en valorisant les qualités architecturales de la conception d'origine. Ces dispositions sont rendues possibles grâce à l'identification des invariants patrimoniaux qui guident l'ensemble des travaux.

**« Inscrire une densification préférentielle en périphérie, telle qu'elle figure sur le document graphique, avec la production de nouveaux logements en mixité sociale »**

Un zonage identifie au sein de l'OAP Cité Jardin les secteurs de densification préférentielle. Les orientations attachées à ces secteurs ont également pour ambition de consolider les abords et de renforcer l'identité générale du site. Les nouveaux logements apporteront des habitabilités et des qualités d'usages adaptées aux besoins contemporains, qui ne peuvent être offertes dans les bâtiments réhabilités : accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR), grands logements, typologies évolutives.

Il s'agit surtout de s'attacher à créer un *milieu habité* cohérent, diversifié, offrant un parcours résidentiel complet, n'excluant personne et restituant les conditions d'une mixité sociale équilibrée.

Ces trois ambitions traduites dans l'OAP Cité Jardin :

***Renaturation - Réhabilitation – Renouvellement urbain***

sont en cohérence avec les scénarios prospectifs de l'étude d'impact.

Elles se déclinent en stratégies programmatiques dont il s'agit de bien comprendre les impacts environnementaux à long terme, **la finalité étant une amélioration significative de la valeur écologique globale des 60 hectares de la Cité Jardin et l'amélioration des capacités de résilience de l'ensemble bâti face aux évolutions climatiques.**

En parallèle de l'approbation du PLUi, l'arrêté de Site Patrimonial Remarquable (SPR) a été signé le 5 juillet 2024, définissant un périmètre de protection patrimoniale supplémentaire pour la Cité Jardin.

La démarche de classement au titre de SPR a été initiée par la ville de Châtenay-Malabry. Le bailleur Hauts-de-Bievre Habitat en partage les ambitions et soutient la rédaction du Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP), auquel toutes ses opérations de travaux se réfèrent.

#### **4.1.3. Un contexte à long terme**

L'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans un contexte de projet à long terme, rythmé par le processus de relogement des habitants. L'analyse des dysfonctionnements techniques a très rapidement rendu inenvisageables les solutions de réhabilitation en milieu occupé.

Les réhabilitations nécessitent en effet des interventions lourdes sur les structures et les enveloppes des bâtiments, mais aussi sur les réseaux de viabilisation. Pour être pleinement efficace et en capacité d'apporter des réponses pérennes à l'ensemble des problématiques rencontrées, la stratégie de réhabilitation s'accompagne d'une stratégie de relogement et de participation citoyenne au programme de rénovation urbaine.

L'évaluation environnementale s'inscrit également dans une démarche itérative dans laquelle les retours d'expériences des premières opérations viennent enrichir la connaissance de l'existant et améliorer les capacités conceptuelles et techniques. La méthode d'évaluation continue permet d'approcher de manière transversale les enjeux environnementaux, sociétaux et techniques pour les trois modes d'intervention en réhabilitation, en rénovation comme en reconstruction. Dans ce contexte d'expérimentation et d'évaluation, les premières opérations engagées dans les ilots tests viennent enrichir les scénarios prospectifs du projet global, qui sont, par nature, évolutifs, capables de s'adapter aux réalités environnementales, techniques et sociales qui surviendront en cours de programme.

## 4.2. Pourquoi une évaluation environnementale ?

### 4.2.1. Cadre réglementaire

Le tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'environnement précise les projets soumis à évaluation environnementale.

En catégorie 39 : **Travaux, constructions et opérations d'aménagement**, sont soumis à évaluation environnementale les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du Code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup>, ainsi que les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha.

Couvrant 60 hectares, la Cité Jardin entre bien dans le cadre de la catégorie pré-citée. Les réhabilitations de l'existant avec extensions et les quelques 800 logements supplémentaires envisagés, induiront une surface de plancher supplémentaire supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>.

### 4.2.2. Objectif de la démarche d'évaluation environnementale

La prise en compte de l'environnement, en amont des réflexions programmatiques, permet au porteur de projet de prioriser les actions de rénovation urbaine selon une démarche nommée : « Séquence *éviter, réduire et compenser* ».

Impacts négatifs sur l'environnement et la santé		
ÉVITER	RÉDUIRE	COMPENSER
Priorité aux stratégies d'évitement	Réduire l'impact quand l'évitement est impossible pour d'autres raisons prioritaires	Compenser les impacts résiduels en améliorant la qualité globale du site

La séquence *éviter, réduire et compenser* va au-delà de la prise en compte de la biodiversité et englobe l'ensemble des thématiques de l'environnement : Air, Bruit, Eau, Sol, Santé des populations, mais aussi des thématiques urbaines et patrimoniales : Transport, Logements, Énergie, Patrimoine culturel, Qualités d'usages.

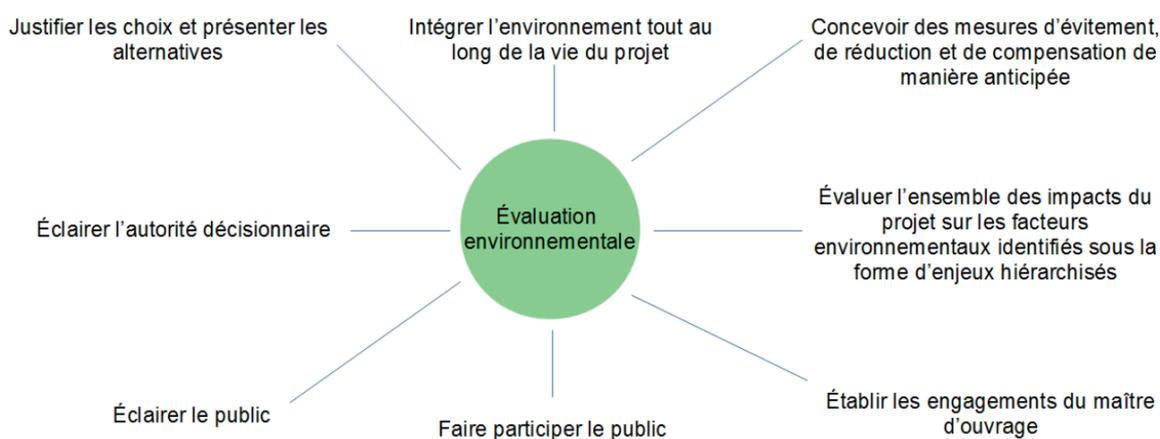
En ce sens, la démarche d'évaluation environnementale enrichit et complète l'évaluation patrimoniale, menée dans le cadre de l'élaboration du SPR, qui avait identifié les multiples héritages naturels et socio-culturels qui composent la Cité Jardin.

**L'évaluation environnementale est une démarche continue et itérative tout au long de l'histoire du projet de réhabilitation et de rénovation urbaine. Elle est régulièrement mise à jour pour intégrer l'évolution des connaissances à l'avancement des études et actualiser les indicateurs de suivi.**

**L'évaluation environnementale est rédigée à plusieurs échelles de territoire, ce qui permet de mettre en évidence les liens d'une échelle à l'autre, tout en gérant les différences de connaissances techniques et programmatiques entre chaque échelle.**

Hiérarchisation des indicateurs et précisions d'échelles		
Échelle MICRO	Échelle Intermédiaire	Échelle MACRO
Le projet objet de l'autorisation d'urbanisme	L'environnement élargi du projet Micro	L'ensemble des 60 hectares de la Cité Jardin
Projet concret avec indicateurs contextualisés	Hypothèses affinées restant évolutives	Hypothèses prospectives et évolutives

**Figure 1 - Les raisons d'être de l'évaluation environnementale**



### 4.3. Le portage du projet

L'évaluation environnementale est réalisée sous la responsabilité du maître d'ouvrage Hauts-de-Bièvre Habitat.

Unique propriétaire des logements de la Cité Jardin, le bailleur agit en sa qualité de porteur de projet.

La ville de Châtenay-Malabry et l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud – Grand Paris interviennent dans le cadre du projet du fait des spécificité du programme global et de leurs compétences respectives.

## **5. La procédure d'élaboration de l'étude d'impact, suivi et de mises à jour**

*L'évaluation environnementale est proportionnée à la sensibilité environnementale de la zone susceptible d'être affectée, à l'importance et à la nature des travaux, ouvrages ou interventions et à leurs incidences prévisibles sur l'environnement et la santé humaine, notamment au regard des effets cumulés avec d'autres projets ou documents de planification. Les enjeux environnementaux doivent donc être préalablement hiérarchisés et une attention particulière doit être apportée aux enjeux identifiés comme majeurs pour le projet et le territoire.*

Sources : [ecologie.gouv.fr/politique-publiques](http://ecologie.gouv.fr/politique-publiques).

Le projet de rénovation urbaine de la Cité Jardin s'inscrit dans les limites historiques du plan de 1929. Les espaces agricoles et forestiers acquis au début du XXème siècle par l'Office Départemental de la Seine, ont accueilli les six campagnes de constructions de logements sociaux sans qu'aucune autre occupation ne vienne perturber le projet initial. Historiquement, le site n'a donc pas été soumis à des perturbations écologiques majeures.

La procédure d'évaluation environnementale s'inscrit ainsi dans la continuité de l'occupation historique du site : destinations Habitation, commerces et activités de services, équipements d'intérêt collectif et service public, exploitation agricole.

Les sous-destinations d'occupation industrie, entrepôt et exploitation forestière restent interdite sur l'ensemble du site.

C'est donc *proportionnellement à la sensibilité environnementale du site* que l'évaluation environnementale a été menée.

### **5.1. Le contenu de l'étude d'impact**

L'étude d'impact comprend :

• Un résumé non technique	Expliquer aux citoyens les enjeux environnementaux du projet.
• Une évaluation de l'état initial	Établir le référentiel nécessaire à l'évaluation continue qui accompagnera la mise en œuvre du projet sur l'ensemble des thématiques : <ul style="list-style-type: none"><li>- Milieu physique</li><li>- Milieu naturel</li><li>- Patrimoine et paysage</li><li>- Milieu humain</li><li>- Déplacement, infrastructure et transport</li><li>- Cadre de vie</li></ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une présentation du projet</li> </ul>	Présenter le projet dans sa globalité en mettant en évidence les interactions d'échelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Localisation de la zone d'étude et des périmètres opérationnels</li> <li>- Présentation du contexte général de l'opération</li> <li>- Présentation des objectifs du projet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une présentation des impacts potentiels et des mesures associées</li> </ul>	Expliquer les impacts potentiels sur l'environnement et exposer les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation mises en œuvre. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Évaluation des incidences</li> <li>- Dispositif de suivi</li> </ul>

Les études techniques qui ont permis l'établissement de l'état initial et la définition des orientations pour le projet sont également portées à connaissance du public et annexées au dossier d'étude d'impact :

- étude géotechnique,
- étude de pollution,
- étude écologique,
- étude de trafic,
- étude de qualité de l'air,
- étude acoustique,
- étude énergétique.

## 5.2. Comprendre les temporalités de l'évaluation environnementale

### 5.2.1. Une évaluation environnementale dans un contexte de projet

- 2019

Les études faune et flore ont été conduites très en amont du projet dès les premières phases de relogement des habitants pour anticiper la définition des premiers scénarios prospectifs sur les îlots test, situés le long de l'Avenue de la Division Leclerc et dans le secteur ANRU.

- 2021-2022

La mise en œuvre d'un protocole opérationnel en concertation avec les services de l'état, Hauts-de-Seine Habitat, le Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et l'EPT Vallée Sud - Grand Paris permet de coordonner la progression du projet de renouvellement urbain et de classement au titre de SPR. Ce protocole propose une méthodologie de travail et de gouvernance adaptée aux ambitions du projet.

Dans le cadre du protocole opérationnel les études de maîtrise d'œuvre urbaine du Plan Guide ont été lancées par la Ville de Châtenay-Malabry ainsi que les études patrimoniales en vue du classement en SPR, co-financées par la Direction régionale des affaires culturelles (DRAC).

- 2022-2023

Les études techniques complétant l'évaluation environnementale ont été menées par Hauts-de-Bievre Habitat sur les années 2022 et 2023.

En parallèle, la mission de maîtrise d'œuvre urbaine, sous protocole opérationnel défini précédemment, a conduit :

- Les études paysagères et urbaines qui ont permis de clarifier les ambitions de renaturation des espaces non construits de la Cité Jardin, de définir les objectifs de « biocité » et de mettre en place les indices de valeur écologique applicables à toutes les opérations. Ces études ont également permis de modéliser le bilan carbone prospectif pour l'ensemble du projet.
- Les études patrimoniales et architecturales qui ont permis de rédiger le rapport de création d'un SPR, d'identifier les immeubles pouvant être protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme et d'établir les règles de réhabilitation prioritaire qui sont inscrites dans le PLUi.

Dans le même temps, sous protocole opérationnel, les études techniques des ilots test Mermoz et Escaliers ont été menées, explorant plusieurs scénarios de réhabilitation – rénovation – reconstruction, apportant un premier retour opérationnel, technique et économique, permettant d'affiner le scénario prospectif retenu dans les documents d'urbanisme, conduisant notamment à identifier les secteurs de renouvellement urbain dans la cartographie de l'OAP Cité Jardin.

- 2023-2024

Approbation du PLUi et création du SPR.

Il est important de comprendre que l'évaluation environnementale s'inscrit dans une temporalité continue, en parallèle des autres analyses urbaines (PLUi et SPR).

### 5.2.2. Les étapes de la procédure d'évaluation environnementale

Dans le contexte d'études préalablement décrit, les étapes spécifiques de la procédure d'évaluation environnementale sont décrites ci-après.

Décembre 2022	Première rédaction de l'État initial
2023	Études complémentaires
Octobre 2023	Version amendée de l'État initial Version initiale de la présentation de projet Version initiale de l'analyse des impacts et mesures d'évitement ➤ Complétude de l'étude d'impact

Décembre 2023	<p>Dépôt des premières demandes d'autorisation d'urbanisme : Déclarations préalables pour la réhabilitation énergétique et patrimoniale de trois bâtiments situés du n°5 à 11, Avenue Antoine de Saint Exupéry, sur le secteur du Plateau.</p> <p>Cette réhabilitation de 24 logements sociaux, sans création ni suppression de logements, sans création de Surface de Plancher (SDP), est la première opération de travaux qui ouvre le programme de rénovation urbaine.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Sollicitation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)</li> </ul>
28 février 2024	<p>Avis délibéré de la MRAe sur le projet d'aménagement de la Cité Jardin de la Butte Rouge à Châtenay-Malabry (92) N°APJIF-2024-010</p> <p>Conformément à la procédure, l'avis de la MRAe est disponible : <a href="https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-ile-de-france-a1340.html">https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/avis-rendus-sur-projets-de-la-mrae-ile-de-france-a1340.html</a></p>
2024	<p>Études complémentaires de pollutions des sols pour établir un maillage général sur l'ensemble du projet.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Complétude du mémoire en réponse</li> </ul>
2025	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Lancement de la procédure d'enquête publique</li> </ul> <p>L'enquête publique permet de porter à la connaissance des citoyens l'ensemble des éléments de l'évaluation environnementale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'étude d'impact initiale (2022-2023)</li> <li>- L'avis délibéré de la MRAe (Février 2024)</li> <li>- Le mémoire en réponse (compléments d'études 2024)</li> </ul> <p>La procédure d'enquête permet également aux citoyens de comprendre la démarche d'évaluation continue et les processus de mise à disposition des actualisations et mises à jour de l'étude d'impact à l'avancement du projet.</p>

### 5.2.3. Les recommandations de la MRAE et le mémoire en réponse

L'avis de la MRAe comprend 23 recommandations, réparties sur 5 thématiques :

- Patrimoine, Paysage et Biodiversité,
- Énergie et Climat,
- Biodiversité,
- Mobilités,
- Prise en compte des pollutions.

Ces recommandations sont en cohérence avec les différentes phases du projet de rénovation urbaine, qui supposent des temporalités différentes :

- Réhabilitation des 24 logements sociaux : immédiate
- Renouvellement urbain des ilots test et de l'ANRU : court terme
- Projet d'ensemble des 60 ha : moyen terme

Les recommandations sont intégrées au tableau de suivi du projet et permettent d'adapter la méthode d'évaluation continue et itérative en fonction des approches stratégiques et méthodologiques identifiées par la MRAe.

Toutes les recommandations sont prises en compte par tous les acteurs et à toutes les échelles du projet. Ces recommandations ont pour objet de mieux appréhender les interactions environnementales, de mieux anticiper les impacts et de mieux informer l'ensemble des acteurs, avec un objectif d'amélioration continue du projet.

**Le mémoire en réponse apporte ainsi des précisions sur l'Etat initial réalisé sur la période 2022-2023 et sur la Présentation initiale du projet, en intégrant les compléments significatifs de l'année 2024 (PLUi et SPR).**

Les éléments soumis à enquête publique sont représentatifs des récentes étapes de protection de la Cité Jardin :

- Évaluation environnementale (Étude d'impact)
- Protection patrimoniale (SPR)
- Amélioration du cadre de vie en renouvellement urbain (PLUi)

L'intégration des recommandations dans le tableau de bord du projet permet d'anticiper la rédaction des mises à jour à venir.

#### **5.2.4. Suivi de l'évaluation environnementale**

Les indicateurs d'évaluation environnementale sont des indicateurs de projets intégrés aux processus d'élaboration de tous les acteurs architectes, paysagistes, bureaux d'études techniques, etc. Les processus BIM imposés à l'ensemble des acteurs permettront d'assurer un suivi en temps réel des travaux engagés en réhabilitation, rénovation et reconstruction.

En parallèle, le maître d'ouvrage Hauts-de-Bièvre Habitat poursuit les études techniques nécessaires à la mise à jour de l'étude d'impact. Des études faune-flore, bruits, trafics, etc., sont menées régulièrement pour s'assurer des écarts qui pourraient survenir vis-à-vis de l'État initial. Ces mesures sont destinées à prévenir les risques mais également à mesurer les améliorations qui se révéleront à l'avancement des projets.

L'étude d'impact est actualisée à l'occasion d'une nouvelle autorisation d'urbanisme, Déclaration Préalable (DP) ou Permis de Construire (PC), selon deux cas de figure :

- Le projet a évolué entre deux autorisations et il en résulte des incidences sur l'environnement qui ne pouvaient être identifiées lors de la première version de l'étude d'impact.
- L'évaluation des incidences ne pouvait être finement opérée plus tôt dans le processus décisionnel et les données doivent être précisées progressivement.

Dans l'un ou l'autre de ces cas, Hauts-de-Bièvre Habitat actualisera l'étude d'impact initiale, à la fois au sein du périmètre concerné par la demande d'autorisation d'urbanisme, mais aussi à l'échelle globale du projet.

L'étude actualisée fera ainsi l'objet d'un nouvel avis de l'autorité environnementale ainsi que des collectivités territoriales et de leurs groupements intéressés par le projet.

L'étude d'actualisation accompagnée des avis fera ensuite l'objet d'une participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19 du Code de l'environnement, puisque le projet a déjà donné lieu à une enquête publique (III de l'article L.122-1-1 du Code de l'environnement).

Hauts-de-Bièvre Habitat prévoit l'actualisation de l'étude d'impact du projet de rénovation urbaine dans le cadre des permis de construire à venir sur les ilots 2 et 3 du PLUi. En effet, ces projets entrent dans le second cas de figure décrit précédemment. L'évaluation des incidences ne pouvait être réalisée finement sur les données programmatiques et nécessitait le lancement d'études de conceptions architecturales et urbaines dont il est difficile d'anticiper le résultat.

Ces études ont été lancées au deuxième semestre 2024 par Hauts-de-Bièvre Habitat via un contrat cadre avec cinq groupements d'architectes et bureaux d'études. Les permis de construire sur ces ilots sont attendus au second semestre 2025, échéance prévisionnelle de l'actualisation de l'étude d'impact.

### **5.3. Impact de l'enquête publique sur les autorisations d'urbanisme**

À l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions.

La ville de Châtenay-Malabry, dans le cadre de l'instruction des déclarations préalables déposées par Hauts-de-Bièvre Habitat, examinera l'avis du commissaire-enquêteur sur les observations émises par le public.

À compter de la date de l'avis du commissaire-enquêteur, la Ville dispose de deux mois pour délivrer les autorisations d'urbanisme, assorties ou non de prescriptions.

## **6. Contenu du dossier soumis à enquête publique**

**Au titre de l'article R.123-8 du Code de l'environnement**, le dossier soumis à l'enquête publique comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan ou programme :

- 1) l'étude d'impact et son résumé non technique ;
- 2) l'avis de la MRAe du 28 février 2024 ;
- 3) le mémoire en réponse de Hauts-de-Bièvre Habitat à l'avis de la MRAe ;
- 4) une note de présentation de l'étude d'impact et de l'évaluation environnementale comprenant :
  - la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, ainsi que les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
  - la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;
- 5) lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet ;
- 6) la totalité des pièces composant les déclarations préalables n°092019 23\*0103 et 092019 23\*0104 accompagnées des avis des services extérieurs ;
- 7) le bilan de la concertation préalable au projet de restructuration de la Cité Jardin tiré par délibérations n°CT2024/007 du Conseil de Territoire du 6 février 2024 et n°2024-019 du Conseil Municipal du 12 mars 2024.