

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

-----  
ÉTABLISSEMENT PUBLIC TERRITORIAL **Vallée Sud Grand Paris**

1

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE

- au projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chatillon,
- au projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues
- au projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon

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

-----  
COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Hélène GIOUSE

Tome B. Conclusions et avis du Commissaire Enquêteur

## Sommaire

<b>1. RAPPEL DES SUJETS PRESENTES A L'ENQUETE PUBLIQUE.....</b>	<b>4</b>
<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>
<b>2. L'OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE .....</b>	<b>4</b>
<b>3. SUR LA CONCERTATION PREALABLE .....</b>	<b>5</b>
3.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CONCERTATION PREALABLE .....	6
<b>4. SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....</b>	<b>6</b>
4.1 SUR L'INFORMATION DU PUBLIC.....	6
4.2 SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC .....	6
4.3 SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE.....	7
4.4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INFORMATION, LA PARTICIPATION ET LE DOSSIER.....	9
<b>5. SUR LES THEMES ALLANT DANS LE SENS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET .....</b>	<b>9</b>
5.1 LA CREATION DE LOGEMENTS .....	9
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la création de logements .....</i>	<i>10</i>
5.2 LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX .....	10
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la création de logements sociaux .....</i>	<i>11</i>
5.3 LA CREATION DE COMMERCES.....	11
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la création de commerces .....</i>	<i>11</i>
5.4 LA CREATION D'UN LYCEE ET D'AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS .....	11
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la création d'un lycée et d'autres équipements publics .....</i>	<i>12</i>
5.5 LES MOBILITES, MOBILITES DOUCES.....	12
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur les mobilités, les mobilités douces .....</i>	<i>13</i>
5.6 LA DESIMPERMEABILISATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES .....	13
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la désimperméabilisation, la gestion des eaux pluviales .....</i>	<i>13</i>
5.7 LA VEGETALISATION .....	14
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la végétalisation.....</i>	<i>14</i>
<b>6. SUR LES INCONVENIENTS DU PROJET .....</b>	<b>15</b>
6.1 LA PERTE DES ACTIVITES EXISTANTES.....	15
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la perte des activités existantes .....</i>	<i>15</i>
6.2 L'EFFET D'ILOT DE CHALEUR URBAIN.....	16
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur l'effet d'ilot de chaleur urbain .....</i>	<i>16</i>
6.3 LA DESTRUCTION DU BATI .....	17
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la destruction du bâti.....</i>	<i>17</i>
6.4 LA HAUTEUR DES BATIMENTS ET DE LA DENSITE.....	17
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la hauteur des bâtiments et de la densité.....</i>	<i>19</i>
6.5 LES RISQUES DE STABILITE DES BATIMENTS LIES AUX CARRIERES.....	19
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur le risque de stabilité des bâtiments liés aux carrières .....</i>	<i>20</i>
6.6 LES AUTRES NUISANCES ET RISQUE SUR LA SANTE HUMAINE : CIRCULATION, BRUIT, POLLUTION .....	20
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur les nuisances et les risques sur la santé humaine .....</i>	<i>21</i>
<b>7. SUR L'ALIMENTATION ET CONSOMMATION EN ENERGIE DU QUARTIER.....</b>	<b>21</b>
<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur l'alimentation et consommation en énergie du quartier .....</i>	<i>23</i>
<b>8. SUR LA DEMARCHE D'ECOQUARTIER ?.....</b>	<b>23</b>
8.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA DEMARCHE D'ECOQUARTIER.....	25

<b>9.</b>	<b>SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET .....</b>	<b>25</b>
9.1	CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET .....	27
<b>10.</b>	<b>SUR LA CONCERTATION ET L'ASSOCIATION DU PUBLIC A LA POURSUITE DU PROJET .....</b>	<b>27</b>
	<i>Conclusion du commissaire enquêteur sur la concertation et l'association du public à la poursuite du projet</i> .....	28
<b>11.</b>	<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....</b>	<b>28</b>
	<i>Sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.....</i>	29
	<i>Sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues.....</i>	29
	<i>Sur le projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.....</i>	30

## 1. RAPPEL DES SUJETS PRESENTES A 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 :

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.

Le projet de ZAC dépasse le seuil de 40 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est donc 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., 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 Chatillon 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.

## 2. L'OBJET DE L'ENQUETE 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).

L'enquête publique unique, qui s'est déroulée du vendredi 26 janvier 2024 à 9h00 au mercredi 13 mars 2024 à 17h00 inclus, soit pendant 48 jours consécutifs a eu pour objet de présenter au public un projet qui

*Enquête publique unique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon, le projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues et le projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.*

*Janvier-mars 2023*

concerne directement son environnement et son cadre de vie, et d'assurer son information sur son contenu, sur les enjeux identifiés dans le dossier, sur les impacts prévisibles du projet sur son environnement et sa santé, et sur la prise en compte de ces impacts par la collectivité. L'enquête publique a également pour objet de vérifier la compatibilité du projet avec la préservation des intérêts environnementaux et paysagers garantis par le code de l'environnement.

C'est ce dossier, qui a été mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique, le Centre administratif de Châtillon au 79 rue Pierre Sépard (92320), ainsi que sur le site internet du registre dématérialisé. Le dossier était accompagné d'un registre papier pour recevoir les observations et propositions du public.

### 3. SUR LA CONCERTATION PREALABLE

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 parle par la suite de la concertation préalable au singulier.

La publicité de cette concertation a été large :

Les modalités de la concertation préalable, qui s'est déroulée 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.

Au total 360 personnes ont été rencontrées pendant la concertation.

Un certain nombre de personnes que j'ai rencontrées avait participé à cette concertation, mais pas toutes. Celles qui n'avaient pas participé à la concertation préalable n'avaient souvent pas compris que le quartier concerné était plus large que dans le précédent projet, c'est-à-dire, comprenait les blocs entre la rue Louveau et la rue Pierre Semard.

À la suite de cette concertation, le périmètre de la ZAC a été redessiné 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 maximales 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. La hauteur des bâtiments (jusqu'à R+14 sur certains ilots) n'avait pas été présentée lors de la concertation préalable et ont donc donné lieu à de très nombreuses réactions lors de l'enquête publique.

### 3.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LA CONCERTATION PREALABLE

**La concertation préalable a été conforme aux exigences réglementaires et effective selon de nombreuses modalités. Elle a touché un nombre significatif de personnes.**

**Les évolutions découlant de cette concertation et traduisant l'avancement des études du projet de Vallée Sud Grand Paris (périmètre de la ZAC, hauteur des bâtiments) ont été présentées au public dans le dossier de l'enquête publique.**

## 4. SUR L'INFORMATION ET LA PARTICIPATION DU PUBLIC

### 4.1 SUR L'INFORMATION DU PUBLIC

L'information légale a été respectée et constatée (par huissier) ou garantie (certificat d'affichage) et une large publicité extra-légale a été mise en place

- mise à disposition d'affichettes chez 24 commerçants de Chatillon dont la liste suit.
- mise dans les boîtes aux lettres des zones couvrant le périmètre du lotissement d'une affichette avant la date du début de l'enquête publique.
- mise en ligne sur le site de la ville de Chatillon de l'information et du lien vers le registre numérique
- 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

### 4.2 SUR LA PARTICIPATION DU PUBLIC

La durée de l'enquête publique a été allongée à 6 semaines à cause de la période des vacances scolaires, au lieu des 4 semaines strictement réglementaires. Elle a permis une participation du public dès le début de l'enquête et jusqu'au dernier jour sous différentes formes. Le tableau ci-dessous présente le nombre de contributions :

Circonstance du recueil des contributions	Nombre de contributions	Nombre d'observations
Permanence au siège de l'enquête et permanence téléphonique	36	55
Registre papier	16	44
Registre numérique et courriel au CE	108	271

<b>Total</b>	<b>160</b>	<b>370</b>
--------------	------------	------------

*Tableau établi par le commissaire enquêteur*

Les opinions exprimées ont été variées. Est présentée ci-dessous, une répartition sur la base de l'appréciation du commissaire enquêteur.

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

*Tableau établi par le commissaire enquêteur*

### 4.3 SUR LE DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier à l'enquête était structuré comme suit :

#### 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 et de lotissement*)

#### 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 CHATILLON

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

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 et en particulier sur le quartier des Arues, a été ajouté au dossier mis à l'enquête le 06/03/24 en tant qu'avis d'une PPA.

L'analyse environnementale comprend un certain nombre d'annexes permettant d'avoir une vue détaillée sur certains sujets (étude sur l'énergie, le sous-sol, la circulation, le bruit, l'effet d'îlot de chaleur urbain ) pour qui a le temps et la compétence de les lire.

La structuration du dossier selon les différentes procédures et l'étude environnementale commune sont claires mais il n'en reste pas moins qu'un dossier aussi touffu est difficilement accessible au public sans un investissement en temps notable. Aucun guide de lecture n'était fourni. Les permanences ont souvent servi à guider le public dans le dossier.

On peut estimer que l'absence d'une vue d'architecte en 3D inséré dans son environnement pour permettre au public de se rendre compte de l'impact paysager du projet est regrettable mais ce type de

document n'est pas disponible à cette étape de l'étude de la ZAC (la programmation sera réalisée seulement ultérieurement pour préparer l'étape de la réalisation de la ZAC).

Enfin 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). J'ai posé une question sur ce sujet à VS GP.

Il est à noter que l'association de défense et de sauvegarde des Arues a fait une lecture très détaillée du dossier et a produit de nombreuses contributions sur différents thèmes pour étayer son opposition au projet.

#### 4.4 CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INFORMATION, LA PARTICIPATION ET LE DOSSIER

**La qualité du dossier est satisfaisante. Le dossier comprend les pièces correspondantes aux trois projets faisant l'objet d'une enquête publique unique.**

**Le nombre de contributions, leur répartition tout au long de l'enquête, la variété des opinions et des thèmes abordés démontrent que l'information et la participation du public ont été effectives.**

### 5. SUR LES THEMES ALLANT DANS LE SENS DE L'INTERET GENERAL DU PROJET

#### 5.1 LA CREATION DE LOGEMENTS

La ZAC va produire à terme environ 105 000 m<sup>2</sup> (SDP) de logements de typologie variées. Le nombre de logements correspondant n'est pas cité de façon engageante dans le dossier, mais selon la DRIHL la taille des logements neufs en Île-de-France était de 63,2 m<sup>2</sup> en 2020, ce qui conduirait à la création de 1665 logements maximum et correspond à peu près aux chiffres présentés lors de la concertation préalable pour les 3 phases du projet.

C'est une contribution à l'objectif de 38 000 logements neufs à créer par an sur la Métropole du Grand Paris d'après le SCOT en vigueur (prescription P67) et au 250 logements/an, objectif que se donne le PLU de Chatillon (Tome 1 du Rapport de Présentation du PLU). Si l'on pèse cette contribution sur les 11 ans de réalisation des 3 phases de la ZAC, cela conduit en moyenne à

- 0,4% de l'objectif annuel de la métropole du Grand Paris. Si on compare les 36 000 habitants de Chatillon aux 7,2 millions de la métropole, le ratio est de 0,5%. L'effort semble proportionné.
- 60% de l'objectif annuel de la ville de Chatillon.

Par ailleurs, cela représente, d'après le chiffre de 18 000 logements en 2019 à Chatillon présenté dans le rapport de présentation de la ZAC, un accroissement de 9% des logements à horizon 2036. Le SDRIF-E, en cours d'instruction, demande une densification de 15% des communes qui accueillent une gare du Grand Paris Express à horizon de 2040. La densification correspondante, même si elle ne couvre pas la totalité de l'objectif y contribue significativement.

Considérant que la densité de logements créés est importante et qu'elle semble limitée par rapport à l'acceptation du public (voir § hauteur et densité), on peut penser que la création de logements est maximum sur la ZAC.

## Conclusion du commissaire enquêteur sur la création de logements

La création de logements dans le quartier des Arues est une contribution significative aux objectifs de VSGP (PLU de Chatillon), de la métropole du Grand Paris (Scot), de la Région Ile-de-France (SDRIF-E en cours), mais ne suffit pas à les atteindre avec ce seul projet.

La création de logements est attendue par le public mais la densité prévue par le projet atteint la limite acceptable par le public (voir thème hauteur des bâtiments et densité)

### 5.2 LA CREATION DE LOGEMENTS SOCIAUX

Les obligations de la loi SRU sont de 25% de logements sociaux. Le taux de logements sociaux dans la ZAC des Arues sera de 25%. Chatillon étant légèrement carencé en logements sociaux (23,98% au 01/01/2022, d'après le Préfet, et 24,05% en 2023 d'après le mémoire en réponse de VSGP), il lui a été demandé de produire une trajectoire réaliste de création de logements sociaux.

Cette trajectoire n'a pas été fournie dans le mémoire en réponse. Le Commissaire Enquêteur a procédé aux calculs suivants pour tenter d'en reconstituer une :

Commune de Chatillon	2023 (estimation)	Post Arues sans autres création de logement	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 Chatillon 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.

La commune de Chatillon étant carencée en logements sociaux et cette situation ayant été constatée par l'Etat, elle rentre dans le champ d'application de l'article L309-9-1-2 du Code de l'Urbanisme modifié par la loi SRU qui demande que « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30% des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération ». Le courrier de l'Etat sur ce sujet n'explicite pas s'il entend donner une dérogation.

Avec 30% de logements sociaux dans la ZAC des Arues, et les hypothèses du tableau ci-dessus, on atteindrait le seuil de 24,8% avec l'ensemble des logements créés dans la ZAC.

**Sur la base des 25% de logements sociaux dans la ZAC des Arues et sur la base d'une estimation établie par le CE, il apparaît impossible d'atteindre les 25% de logements sociaux à Chatillon dans un délai raisonnable.**

**Par ailleurs l'application du code de l'urbanisme imposerait un taux de 30% de logement sociaux pour la ZAC.**

**Aussi, malgré les efforts importants réalisés par Chatillon pour augmenter son taux de logements sociaux, un effort supplémentaire semble nécessaire sur le périmètre de la ZAC.**

### 5.3 LA CREATION DE COMMERCES

Sur la base d'une estimation de 1165 logements (voir §5.1) et sur la base du taux de 2,25 personnes/logements (chiffre issu du rapport de présentation de la ZAC), le quartier accueillera environ 2600 nouveaux habitants.

Ces nouveaux habitants ainsi que les personnes travaillant dans les activités environnantes (Campus Orange, Technicentre SNCF.) et du quartier auront besoin de commerces et de lieux de restauration.

La demande de commerces est apparue au cours de l'enquête avec la crainte de ne pas les voir s'installer dans les locaux prévus ou de faire concurrence à ceux du centre-ville.

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 (éviter les locaux commerciaux vacants) sans faire concurrence aux commerces du Centre-ville.

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

#### Conclusion du commissaire enquêteur sur la création de commerces

**La création de commerces est attendue par le public, elle est nécessaire pour le futur quartier. L'organisation de la prise des baux commerciaux par la foncière « commerces » de VSGP devrait permettre à la mairie de Chatillon de les mettre à disposition en fonction de l'intérêt des habitants et des usagers.**

### 5.4 LA CREATION D'UN LYCEE ET D'AUTRES EQUIPEMENTS PUBLICS

La création du lycée est un projet fort de la ville de Chatillon et plébiscité par la presque totalité du public qui s'est exprimé.

Cependant, ce projet, dépendant de la Région Ile-de-France (et non de VSGP) n'est pas certain et n'est pas prévu d'ici 2027, comme l'a indiqué la Région Ile-de-France.

VSGP n'a pas prévu de prévision de démographie scolaire dans son mémoire en réponse comme demandée mais on peut remarquer que plusieurs communes des Hauts de Seine, ayant moins d'habitants que Châtillon (36 771 habitants en 2021) ont effectivement un lycée d'enseignement général ou ayant des filières d'enseignement général sur leur territoire :

- BOIS-COLOMBES (29 765 habitants en 2021)
- CHATENAY-MALABRY (34 898 habitants en 2021)
- LA GARENNE-COLOMBES (29 932 habitants en 2021)
- LE PLESSIS-ROBINSON (29 228 habitants en 2021)
- SAINT-CLOUD (29 727 habitants en 2021)
- SCEAUX (20 488 habitants en 2021)
- VANVES (28 014 habitants en 2021)
- VILLENEUVE-LA-GARENNE (25 371 habitants en 2021)

VGSP a indiqué qu'au cas où la construction du lycée ne serait finalement pas décidée, un autre équipement public serait implanté dans la ZAC.

VSGP s'est également exprimé sur une implantation alternative pour le lycée, à la frontière de la commune de Malakoff, en démontrant que la destruction de l'immeuble implanté sur la parcelle aurait un impact important.

### Conclusion du commissaire enquêteur sur la création d'un lycée et d'autres équipements publics

**La construction d'un lycée est un projet fort qui donnerait un intérêt général au projet d'écoquartier des Arues. Le fait que Châtillon ne possède pas un lycée sur son territoire et le fort soutien de la population à ce projet rendent ce projet réaliste.**

**Ainsi, même si la probabilité de sa construction n'est pas de 100% il contribue à l'intérêt général du projet. S'il ne devait pas se faire, l'alternative d'un autre équipement public, à définir est également porteur d'intérêt général.**

## 5.5 LES MOBILITES, MOBILITES DOUCES

(Le sujet de la circulation dans le quartier est traité dans le § nuisances.)

Pour ce qui concerne le sujet du parking, aucun parking public n'est prévu dans la ZAC des Arues, bien que les parkings ne soient pas interdits par le règlement. Le parking public le plus proche « République » comprend seulement 30 places qui ne peuvent être réservées sur une base mensuelle.

Dans la plupart de la zone, la norme de création de places de véhicule motorisés est de 0,5 place/logement, créés en RdC ou en sous-sol. Les services publics et les activités peuvent créer des places « en fonction des besoins » mais l'excavation en sous-terrain sera onéreuse vue la présence de vides liés aux carrières.

La proximité des transports en commun et les facilités accordées à la circulation des vélos (voir ci-après) permettront en effet un recours moindre à la voiture mais il est clair que la possession d'un véhicule pour les habitants du quartier sera fortement contrainte (environ 800 logements n'en disposeront pas). Cette contrainte est dans la ligne de la prescription 64 du SCOT « *Limiter l'offre en stationnement privé des véhicules motorisés dans les secteurs bien desservis en transports collectifs* ».

Le stationnement des vélos est largement prévu (à hauteur d'1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales).

Pour ce qui concerne la circulation des vélos, elle est déjà intense et va donc s'intensifier. La coexistence avec les piétons sur la coulée verte, même avec son élargissement dans les quartiers des Arues apparaît au public (et j'ai pu le constater moi-même) comme dangereuse. 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.

### Conclusion du commissaire enquêteur sur les mobilités, les mobilités douces

**La limitation du stationnement offert aux voitures et donc leur possession est conforme aux prescriptions du SCOT et aux intentions de VSGP mais va probablement créer une tension sur le stationnement (et la circulation, voir ci-dessous) dans le quartier.**

**La circulation des vélos sera favorisée à partir de 2026-2028 par la création d'une piste cyclable de contournement du quartier (V8) et apaisera la coexistence entre vélos et piétons le long de la Coulée Verte.**

## 5.6 LA DESIMPERMEABILISATION ET LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

La désimperméabilisation du quartier des Arues prend en compte les objectifs du Scot sur ce sujet.

Cependant la gestion des eaux pluviales fait l'objet d'une double injonction, contradictoire :

- la recommandation d'infiltration, comme rappelée par le Département pour éviter de rejeter ces eaux dans le réseaux unitaire (qui rassemble les eaux pluviales et les eaux usées),
- l'alerte de sécurité de l'infiltration concentrée, faite par le porter à connaissance sur les carrières et rappelée par la DRIEAT, du fait de la présence de gypse pouvant se dissoudre et créer des vides ou agrandir des vides existants et nuire à la stabilité des sols et des bâtiments.

Le règlement proposé (Article UP<sub>4</sub>) reflète cette contradiction et VSGP, suite à mes questions n'apporte pas de prescriptions plus précises mais une liste de solutions des techniques alternatives aux réseaux à privilégier (toitures terrasses végétalisées, noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins...).

VSGP prend l'engagement, comme il l'a pris dans le mémoire en réponse à la MRAE, de traiter le sujet dans le complément à l'étude d'impact de la ZAC et d'étudier les solutions concernant les espaces publics.

Par ailleurs, 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. Cette analyse de VSGP me paraît convaincante.

### Conclusion du commissaire enquêteur sur la désimperméabilisation, la gestion des eaux pluviales

**L'objectif de désimperméabilisation est louable et conforme aux orientations des documents d'urbanisme de niveau supérieur mais il se heurte, dans le quartier des Arues au risque d'infiltration concentrée des eaux de pluies qui peuvent créer des désordres liés à la présence de gypse à faible**

*Enquête publique unique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Châtillon, le projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues et le projet de mise en concordance du cahier des charges de lotissement des Arues avec le Plan Local d'Urbanisme de Châtillon.*

Janvier-mars 2023

profondeur. Il paraît évident que la stabilité des bâtiments doit primer dans la recherche des solutions.

Le sujet doit être approfondi et VSGP s'engage à le traiter dans un complément à l'étude d'impact de la ZAC (au stade de la réalisation).

## 5.7 LA VEGETALISATION

La végétalisation du quartier est attendue par le public.

Le PLU précise les exigences pour certaines zones

- **Sous-secteur UPb** : 40% d'espaces verts dont 30% d'espaces verts de pleine-terre.
- **Sous-secteur UPd** : 30% d'espaces verts,

Pour les secteurs UPa et UPc, il renvoie au règlement de la ZAC.

La nouvelle OAP Arues ne donne pas de chiffre mais dans l'étude environnementale, il est mentionné : « Le projet consistant en une requalification urbaine dédié à l'implantation de logements et de bureaux de meilleure qualité. Dans les espaces publics, le taux de pleine terre sera de 50 %, dans la ZAC il sera de 27 %, et dans les lots privés de 13% ». Dans son mémoire en réponse, VSGP indique « 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 ».

On pourrait retenir comme engagement de la part de VSGP les deux chiffres suivants : 27% de pleine terre sur la ZAC dans sa totalité et 1 ha de pleine terre dans les espaces publics.

Ces exigences sont à comparer avec la prescription 86 du Scot : « renforcer la pleine terre dans les secteurs les plus fortement imperméabilisés, pour tendre vers 30 % minimum de pleine terre. ».

Les toitures terrasses seront végétalisées ou recouvertes de panneaux solaires (article 15-1 du règlement de la zone Up).

Les arbres identifiés comme remarquables (par exemple le Cèdre de la rue Pierre Semard) et les alignements d'arbres (Article 13-1-3 du règlement de la zone Up) peuvent être abattus si nécessaires mais remplacés. Pour les autres arbres, la modification de l'article 13 du règlement du lotissement permet l'abattage des arbres existants. Ces dispositions ainsi que l'ampleur des transformations du quartier font penser que ce sont de nouvelles plantations qui seront mises en place et préservées à l'avenir.

Les nouveaux espaces publics plantés seront ouverts au public. Ils seront probablement entretenus par le service Parcs et Jardins de Châtillon qui pratique une gestion « différenciée » favorisant la biodiversité et qui exploite déjà environ 7,5 ha de parcs et squares (chiffre estimé par le CE à partir de diverses données publiques).

### Conclusion du commissaire enquêteur sur la végétalisation

**En prenant en compte les chiffres clefs présentés par VSGP de 27% de pleine terre sur la ZAC dans sa totalité et 1ha de pleine terre dans les espaces publics, on peut considérer que les efforts de végétalisation du quartier des Arues sont significatifs par rapport à la situation actuelle et prennent**

**en compte les objectifs de pleine terre du Scot. Ils sont attendus par le public en termes d'agrément et de lutte contre l'effet d'îlot de chaleur.**

**Les services de la mairie de Châtillon pourront s'adapter à l'entretien des espaces publics nouveaux créés.**

## **6. SUR LES INCONVENIENTS DU PROJET**

### **6.1 LA PERTE DES ACTIVITES EXISTANTES**

15

La zone des Arues comporte actuellement de nombreuses activités économiques (artisanales, industrielles, commerciales ou de services) qui auront du mal à trouver leur place dans la programmation de la ZAC (seulement 8000 m<sup>3</sup> SDP d'activité) et plus largement au rez-de-chaussée d'immeubles d'habitation.

Ces activités sont au bénéfice des habitants, apportent de l'emploi local ou ont un intérêt national.

Lors de la révision N°5 du PLUi, le préfet avait exprimé que « le secteur des Arues (UFb est une zone d'activité industrielles, artisanales et commerciales à préserver ». Lors de la réunion d'examen conjoint des PPA, la DRIEAT a exprimé aussi une question sur la préservation des activités sans remettre en question la vocation principale de création de logements du projet.

Les porteurs de ces activités se posent des questions et souhaiteraient être éclairés, certains souhaitent rester sur la zone, d'autres être relocalisés.

J'ai interrogé VSGP sur 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). VSGP n'a pas répondu précisément et a seulement pris l'engagement de rencontrer individuellement les porteurs d'activités (comme il en a pris l'engagement pour les autres propriétaires/résidents). Cette réponse me semble en deçà des enjeux collectifs (et non individuels, même s'ils ne sont pas d'intérêt général) de certaines de ces activités. Je distingue dans ces activités celles qui me semblent avoir un intérêt plus marqué pour la collectivité (locale ou nationale).

- l'ESAT et les structures associées qui reçoivent environ 150 personnes handicapées,
- l'entreprise Georgin, qui est unique en France dans sa production et est implantée dans et hors ZAC,
- la chaufferie de Bageops qui assure la chaleur de pointe ou de secours du réseau de géothermie qui alimente,
- les garages automobiles, qui même si la place de la voiture va diminuer restent utiles pour les véhicules thermiques, voire électriques des environs.

Et je pense nécessaire une démarche particulière et rapide auprès de ces porteurs d'activité pour leur indiquer s'ils pourront rester sur la zone, et sinon leur faire une offre de rachat et d'accompagnement pour se relocaliser.

## **Conclusion du commissaire enquêteur sur la perte des activités existantes**

**La vocation principalement résidentielle du projet du quartier des Arues ne semble pas devoir être remise en cause.**

**Cependant la présence des activités présentes sur le site ne doit pas être vue comme un simple obstacle à la réalisation du projet de rénovation urbaine mais une réalité utile à prendre en compte et traiter.**

**Les porteurs d'activités présentant un intérêt collectif marqué (l'ESAT et les structures connexes, l'entreprise Georgin, la chaufferie du réseau de chaleur, les garages de réparation automobiles) doivent être rencontrés rapidement, avant la décision de création de la ZAC pour définir avec eux leur avenir dans ou hors ZAC.**

## 6.2 L'EFFET D'ILOT DE CHALEUR URBAIN

L'effet d'îlot de chaleur urbain (ICU) est déjà présent sur le quartier en été compte tenu de sa minéralité.

Il est à noter qu'une étude sérieuse sur ce sujet nouveau est annexée à l'évaluation environnementale (annexe 5). Elle présente une simulation numérique avant et après construction du nouveau quartier. Il faut saluer cet effort d'étude.

Elle montre que l'augmentation notable de surfaces plantées (équivalent de pelouses) va limiter l'effet ICU mais le volume bâti va augmenter considérablement (+78%) et globalement cet effet va augmenter.

L'étude n'aborde pas le confort thermique au sol qui est un sujet différent et parfois contradictoire, comme le souligne VSGP dans sa réponse sur cette question.

Les seules préconisations réalistes pour améliorer la situation, compte tenu des efforts déjà faits sur la désimperméabilisation et la végétalisation vont vers le choix des matériaux. Cette recommandation a été reprise dans le projet, pour donner suite à une recommandation de la MRAE.

Il est à noter que l'étude ICU ne prend pas en compte la présence de panneaux solaires sur les toitures, ni la végétalisation des toitures, conduisant 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.

Pour trouver le meilleur compromis entre effet d'îlot de chaleur urbain (relargage la nuit de chaleur emmagasinée le jour dans les bâtiments), confort thermique du quartier le jour à l'extérieur et confort intérieur des logements en prenant en compte l'ensemble des impacts sur ces phénomènes (Panneaux solaires, toitures végétalisées, rejets des groupes froids), on pourrait recommander une étude globale sur ces sujet permettant de trouver un optimum et en particulier permettant le maintien d'îlot de fraîcheur en extérieur au sol.

### Conclusion du commissaire enquêteur sur l'effet d'îlot de chaleur urbain

**Le dossier présente une étude de qualité sur le sujet de l'effet ICU (îlot de chaleur urbain). L'effet d'îlot de chaleur urbain semble inévitable compte tenu de la masse des bâtiments à créer directement liée au nombre de logements. Les efforts de végétalisation l'atténuent.**

**Pour trouver un compromis entre cet effet et le maintien d'un confort extérieur pour les piétons au moins dans certaines zones du quartier, il est recommandé de mener ultérieurement une étude plus détaillée avec des éléments plus précis sur les bâtiments et les équipements.**

### 6.3 LA DESTRUCTION DU BATI

La phase de concertation préalable a permis de repérer un certain nombre de pavillons anciens présentant un intérêt architectural (rue Pierre Semard, rue Courtois, boulevard de la Liberté) et de les exclure de la ZAC.

D'autres bâtiments d'un certain intérêt ou d'une structure très solide et très bien fondée (suite à confortation du sous-sol) ont attiré mon attention sur la base des remarques du public et de mes visites de sites. J'ai questionné VSGP à ce sujet, qui m'a répondu qu'aucun des bâtiments cités n'a retenu l'attention de l'Architecte des Bâtiments de France au cours d'une visite sur site.

Par ailleurs la MRAE a demandé un bilan des démolitions et des déchets produits.

L'évaluation environnementale (Mesure de Réduction N°39) prend un engagement sur le recyclage des matériaux de construction : « *Le tri sera systématiquement réalisé sur tous les déchets produits par le chantier, de manière fine et rigoureuse, propre à permettre leur recyclage et leur valorisation* ».

### Conclusion du commissaire enquêteur sur la destruction du bâti

**La destruction des bâtiments inclus dans la ZAC semble inévitable et malgré l'intérêt de leur propriétaires ou occupants, ils ne présentent pas un intérêt architectural qui méritent de les préserver selon l'ABF.**

**L'engagement pris dans l'analyse environnementale (MR39) : « tri fin, rigoureux et systématique des déchets de chantier en vue du recyclage et de leur valorisation » devrait diminuer l'impact de ces démolitions. On pourrait recommander de suivre sa réalisation effective par l'application d'une norme ou d'un label adapté.**

### 6.4 LA HAUTEUR DES BATIMENTS ET DE LA DENSITE

De très nombreuses observations portent sur la hauteur des bâtiments qui est associé à celui de la densité. La plupart la conteste pour des raisons d'impact sur les habitations environnantes ou sur l'effet de ghetto qu'elle créera surtout si les bâtiments les plus hauts sont des logements sociaux. Certaines personnes font remarquer que la hauteur des bâtiments retenue n'a pas été présentée dans les réunions de concertation préalable.

Certains, plus rares, défendent la hauteur des bâtiments qui compense les surfaces désimperméabilisées et plantées pour un nombre de logements donnés et permettent la création d'un nombre important de logements.

Les îlots les plus élevés du quartier (R+14, R+10) au Nord Est de la ZAC, l'îlot au coin des rues Louveau et Courtois (R+10), la proximité de bâtiments de la zone UPc de hauteur non définie 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 attirent particulièrement l'attention du public.



Pour ce qui concerne la densité, en prenant la règle du label écoquartier (densité bâtie nette = [Nombre d'équivalent logement] / [Superficie de l'opération hors espaces verts publics, avec 1 équivalent logement pour 70 m<sup>2</sup> SDP]), on peut calculer pour la densité de la ZAC des Arues :

- 1500 équivalents logements.
- Surface ZAC hors espace verts publics 6,2 ha
- Densité de 24,2 équivalents logement/ha

Cette valeur est dans le haut de la fourchette pour l'Île-de-France, hors Paris. La densité du quartier, si elle veut préserver les espaces verts publics, est maximale. L'acceptabilité difficile du public pour ces hauteurs le prouve également.

### Conclusion du commissaire enquêteur sur la hauteur des bâtiments et de la densité

**La densité de la ZAC des Arues est à son maximum si elle veut préserver les espaces verts publics (1ha) qu'elle a prévus. Cela conduit à des immeubles d'une hauteur variable mais pouvant aller jusqu'à R+14.**

**Prenant en compte l'engagement de VSGP de respecter le plan masse de la ZAC présenté dans le dossier, en plus du PLU, cela semble acceptable.**

## 6.5 LES RISQUES DE STABILITE DES BATIMENTS LIES AUX CARRIERES

Ce risque est général à Châtillon mais il est particulièrement présent dans le quartier des Arues :

-se superposent deux niveaux d'exploitation de carrière (le gypse à 8m et plus profond la pierre à bâtir du Lutétien).

-la carte de niveau d'alea des carrières qui a été portée à connaissance à Châtillon par l'Etat comporte des niveaux très forts (au sud-ouest du quartier), forts et moyens. Selon ce PAC, 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.

-des affaissements ou des petits désordres sont visibles même dans les zones réputées confortées (je l'ai constaté dans la cour d'entrée du bâtiment du siège de l'entreprise GeorGIN),

-une carrière de gypse était encore en exploitation au début du XXI<sup>ème</sup> siècle rue Pierre Semard, justement au niveau de cet établissement (selon une carte de la Maison du Patrimoine 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.

Les coûts 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).

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 coûts de confortation des terrains ?

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 (Inspection Générale des Carrières) sur le permis de construire.

Une responsabilité plus forte de l'aménageur de la ZAC (Vallée Sud Aménagement) paraîtrait plus adaptée à la situation. Celui-ci pourrait répercuter les coûts aux constructeurs (selon l'article L311-1 et suivants du code de l'urbanisme), de travaux préparatoires de confortation ou au moins d'une étude géotechnique globale aboutissant à des prescriptions.

### Conclusion du commissaire enquêteur sur le risque de stabilité des bâtiments liés aux carrières

**La présence de carrières de gypse proches de la surface et de carrières de calcaire à bâtir plus profondes est un des inconvénients du quartier des Arues car il induit des risques spécifiques et des coûts de construction importants.**

**Ce risque est surmontable et VSGP et son aménageur (Vallée Sud Aménagement) ont une responsabilité d'ensemble pour maîtriser ce risque.**

**J'ai bien noté l'engagement de VSGP de réaliser un complément à l'étude d'impact sur ce sujet dans le cadre de la réalisation de la ZAC.**

**Je recommande d'examiner s'il est possible de demander à l'aménageur de la ZAC une implication plus forte sur le sujet, via des travaux préparatoires ou du moins une étude globale de la zone conduisant à des prescriptions à répercuter aux constructeurs.**

## 6.6 LES AUTRES NUISANCES ET RISQUE SUR LA SANTE HUMAINE : CIRCULATION, BRUIT, POLLUTION

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.

J'ai questionné VSGP sur ce sujet. Pour prendre en compte les bruits spécifiques du Technicentre Atlantique VSGP s'engage à réaliser une nouvelle campagne de mesures et définir si les mesures de réduction des impacts sanitaires adaptés. Cet engagement figure déjà dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAE.

Au sujet de la circulation, il est remarqué 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.

La réponse de VSGP sur ce sujet est que 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.

Au sujet de la pollution atmosphérique, à la question spécifique posée sur la pollution apportée par le technicentre SNCF, VSGP répond qu'il n'y a pas de problème notable de pollution atmosphérique spécifique liée au technicentre Atlantique.

J'ai moi-même vérifié 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 la qualité de l'air est « moyenne », ce résultat étant dû au niveau d'ozone et non aux particules, qui correspondent au niveau « bonne qualité. Or la pollution du Technicentre est normalement liée à la production de particules fines lors du freinage.

**Conclusion du commissaire enquêteur sur les nuisances et les risques sur la santé humaine**

**Les mesures de bruit et donc la modélisation et les mesures de protection phonique doivent prendre en compte les bruits du Technicentre Atlantique SNCF dans leurs spécificités (bruits soudains, horaires décalés). VSGP s'est engagé à refaire une campagne et une étude de bruit en les prenant en compte. Il faut cependant rappeler que l'impact principal du bruit portera sur les habitations qui seront construites le long de l'Avenue de la République du fait de la circulation automobile.**

**La circulation automobile sera impactée et des embarras de circulation vont apparaître surtout le matin et le soir. Ils 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. Cela reste acceptable compte-tenu du bon niveau de desserte présent et futur en transport en commun.**

**La pollution atmosphérique est à un niveau raisonnable à condition de mettre les établissements sensibles en cœur de quartier.**

**Les risques pour la santé des habitants du quartier peuvent être maîtrisés par des mesures adaptées.**

**7. SUR L'ALIMENTATION ET CONSOMMATION EN ENERGIE DU QUARTIER**

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

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).

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 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 (Dogger) couvrent une grande partie du territoire de Châtillon. Le SIPPAREC qui a la délégation de la ville de Châtillon 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 et pourront difficilement permettre d'alimenter la phase 1 de la ZAC.

J'ai interrogé VSGP à ce sujet : la réponse de VGSP 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 et de délégation de service public, 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 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.

Suite à des questions sur le sujet, j'ai demandé à VGSP 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.

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 avoir à 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'ont été étudiées les solutions les plus vertueuses énergétiquement.

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 « toitures **terrasses** non accessibles » pour le 15-1 troisième tiret car il semble difficile d'appliquer les recommandations de toitures végétalisées, voire de panneaux solaires aux toitures en pente.

En termes de vision globale sur la consommation d'énergie du futur quartier, on rappelle que l'étude énergétique (prenant pour une hypothèse d'efficacité des bâtiments équivalente à la Réglementation Thermique des Bâtiments RE2020 -15%) aboutit à une demande énergétique de 8 700 MWh dont 6 600 MWh pour la chaleur uniquement. A titre de comparaison, la ville de Châtillon consomme 64 700 MWh d'électricité uniquement.

C'est pourquoi, basées sur l'analyse ci-dessus, mes recommandations sont tout à la fois :

- d'accélérer la recherche de ressources géothermiques pour alimenter le quartier des Arues (et éventuellement d'autres zones de Châtillon),

- et de donner des prescriptions ambitieuses aux bâtiments de la phase 1 pour limiter leur consommation en énergie.

### Conclusion du commissaire enquêteur sur l'alimentation et consommation en énergie du quartier

**Il est difficile de faire un bilan entre la situation actuelle et la situation future en termes de consommation d'énergie. Néanmoins les besoins du futur quartier sont importants. Si on veut les limiter et les assurer par de l'énergie renouvelable, je recommande :**

**-d'accélérer la recherche de ressources géothermiques pour alimenter le quartier des Arues (et éventuellement d'autres zones de Chatillon),**

**- de donner des prescriptions ambitieuses aux constructeurs de la phase 1 en termes de consommation d'énergie de leurs bâtiments.**

**Par ailleurs, pour plus de clarté, il faudrait préciser « toitures terrasses non accessibles » pour le 15-1 troisième tiret car il semble difficile d'appliquer les recommandations de toitures végétalisées, voire de panneaux solaires aux toitures en pente.**

## 8. SUR LA DEMARCHE D'ECOQUARTIER ?

Le terme d'écoquartier est fréquemment utilisé dans la communication de la mairie 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 par le Ministère chargé du développement durable mais dont la valeur est proposée par le dossier de candidature. La DRIEAT, lors de la réunion d'examen conjoint a proposé un appui.

Les critères sont les suivants, classés suivant 4 défis prioritaires : sobriété, résilience, inclusion, création de valeurs et figurent dans le tableau ci-dessous.

Ces critères reprennent, sans surprise les thématiques abordées ci-dessus en les quantifiant.

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 (%)

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 de normes ou de labels, dont les performances et les exigences sont déjà définies. Le respect de ces normes et leur vérification seront à la charge des constructeurs alors que le label « écoquartier » serait à la charge de l'aménageur. Ces labellisations sont :

- la RE2020 « avec 3 ans d'avance ». 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 24 kg/m<sup>2</sup> SDP 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.

Il n'y a pas de labellisation liée à la phase de démolition pour conforter les engagements pris de recyclage des déchets de chantier de démolition.

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

25

## 8.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DEMARCHE D'ÉCOQUARTIER

**Le fait de ne pas rechercher le label éco quartier n'est pas indispensable, les labels et normes de construction sur lesquelles VSGP s'engage (RE2020 en avance, NF Habitat HQE Excellent 8 étoiles, Label Biosourcé niveau 2) portent des ambitions environnementales.**

**Je recommande d'examiner une labellisation pour la phase de démolition pour appuyer l'engagement pris de tri, recyclage, valorisation des déchets de chantiers.**

**Enfin, je recommande de choisir un ensemble d'indicateurs chiffrés liés à l'environnement permettant de communiquer de façon concrète avec le public sur le quartier des Arues.**

## 9. SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

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.

Châtillon, commune à la surface modérée (292 ha), ne dispose pas de beaucoup d'opportunités de création de nouveaux quartiers et les Arues sont bien situés à une distance faible de la future gare de la ligne M15 Sud.

La mairie de Châtillon a évoqué lors de la réunion de présentation du projet et de remise du PVSO, la nécessité de mettre en place un projet de ZAC pour organiser les initiatives privées qui avaient commencé et proposer une évolution non cadrée du quartier dans un contexte d'envolée des prix du foncier.

Le tableau ci-dessous fait un bilan des avantages et des inconvénients du projet sur la base des thèmes analysés ci-dessus :

Thèmes soutenant l'intérêt du projet	Evaluation	Inconvénients du projet	Evaluation
Créer des logements	Intérêt confirmé	Perte d'activités existantes	Inconvénient réel. Mesures d'atténuation à compléter
Créer de logements sociaux	Intérêt confirmé mais insuffisant au regard de la loi	Destruction du bâti existant	Inconvénient modéré (faible intérêt du bâti à détruire, recyclage des déchets de chantier)
Créer de commerces	Intérêt confirmé	Hauteurs des Bâtiments, Densité	Inconvénient réel à la limite de l'acceptabilité. (permet la création de logement et la végétalisation)
Prévoir un nouveau lycée et/ou d'autres équipements publics	Intérêt très fort mais incertain pour le lycée. Le remplacement du lycée par un autre équipement public maintient l'intérêt	Effet Ilot de Chaleur Urbain	Inconvénient réel difficile à éviter compte tenu du niveau de création de logements, atténué par la végétalisation  Dispositions d'optimisation du confort extérieures à préciser
Favoriser les mobilités douces	Intérêt confirmé	Risques de stabilité des bâtiments liés aux carrières	Inconvénient réel (risque et couts) mais gérable.
Désimperméabiliser, gérer des eaux pluviales	Intérêt confirmé mais modalités de mise en œuvre compliquées à préciser	Autres nuisances : circulation, bruit, pollution...	Inconvénients modérés
Végétaliser	Au vu des surfaces annoncées, intérêt confirmé	Consommation en énergie du quartier	Le quartier va augmenter la consommation d'énergie. Le recours aux énergies renouvelables n'est pas assuré du moins sur sa phase 1.

## 9.1 CONCLUSION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET

Le projet et la ZAC sont soutenus par des éléments d'intérêt général forts : création de logements, de logements sociaux, d'équipements publics comme le lycée. La possibilité d'appliquer sur ce nouveau quartier les nouvelles politiques d'aménagement sur la désimperméabilisation, la végétalisation, la mise en place de mobilité douces renforcent l'intérêt du projet.

La localisation de ce projet dans le quartier des Arues apparaît comme très rationnel (quartier délaissé, bien placé par rapport aux transports et en particulier la future ligne 15). On pourrait s'interroger sur le choix d'une zone soumise aux risques carrières, mais ce risque est assez général sur Châtillon et moyennant des surcoûts, il peut être traité.

Le choix d'aménagement de ce quartier va contraindre des activités économiques à quitter le quartier. Des mesures d'atténuation de cet inconvénient sont attendues

L'autre inconvénient principal est lié à la densité et la hauteur des bâtiments, contrepartie des intérêts du projet (création de logements, végétalisation). La densité des zones hors espaces public planté est élevée. Elle est à la limite de l'acceptabilité sociale mais elle est la contrepartie de la création de logements et de la création d'espaces publics (dont la moitié sera végétalisée).

Ces deux inconvénients sont les principaux inconvénients.

A mon sens, les avantages du projet l'emportent sur les inconvénients si les engagements et les recommandations (définies dans chaque § et reprises dans mon avis) sont mises en œuvre.

## 10. SUR LA CONCERTATION ET L'ASSOCIATION DU PUBLIC A LA POURSUITE DU PROJET

Les observations recueillies au cours de l'enquête publique 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. Certains ont exprimés le désir d'être relogés.

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 dans le quartier, 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 explicitées :

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.

**Vallée Sud Grand Paris s'engage sur un dispositif d'information pendant la durée de réalisation du projet et une rencontre systématique avec l'ensemble des propriétaires et occupants.**

**Dans le cadre de cette communication, la liste des différentes étapes administratives prévues pour la mise en œuvre de la ZAC devrait être explicitées.**

**Cela devrait permettre à chaque particulier de se projeter dans l'avenir et de s'organiser pour s'intégrer dans le projet ou quitter le quartier.**

## 11. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Mon avis est motivé sur la base des conclusions que j'ai énoncées dans les chapitres précédents.

Je rappelle que j'ai constaté

- Que, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, la consultation obligatoire des services administratifs compétents et des collectivités territoriales intéressées a été réalisée ;
- Que le dossier d'enquête était complet pour les trois objets de l'enquête publique unique et relativement clair et compréhensible pour un public non initié ;
- Que l'avis de l'Autorité environnementale et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage ont bien été annexés au dossier en vue d'informer le public.
- Que les personnes publiques associées ont fait l'objet d'une notification avant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Que la procédure de mise en œuvre de l'enquête publique est bien conforme aux dispositions du code de l'environnement, de l'urbanisme et à celles de l'arrêté de VGSP N°A0151/2023 portant ouverture de l'enquête publique ;
- Que les moyens déployés par l'autorité organisatrice pour que le public puisse pleinement participer et déposer ses observations et propositions sur le projet étaient effectifs.

Après avoir :

- Examiné les mémoires en réponse du maître d'ouvrage aux avis de la MRAE ;
- Examiné les avis formulés par les services administratifs compétents, les collectivités territoriales intéressées (PPA) et les observations et propositions du public ;
- Établi le procès-verbal de synthèse des observations et les avoir communiqués et commentés au porteur du projet ;
- Examiné le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à ce procès-verbal de synthèse des observations du public ;

Sur la base des engagements pris par VSGP au cours de la procédure d'enquête publique :

- Engagement à rencontrer individuellement tous les propriétaires, résidents et porteurs d'activités
- Engagement à mettre en place un dispositif de concertation et d'information sur la poursuite du projet
- Engagement à compléter l'étude d'impact (en phase de réalisation de la ZAC) sur le sujet de la gestion des eaux pluviales compte tenu des risques liés à la présence de gypse
- Engagement à respecter un taux de pleine terre de 27% sur l'ensemble de la ZAC et créer 1 ha d'espace public planté en pleine terre
- Engagement à respecter le plan masse des bâtiments de la ZAC (présenté à titre indicatif dans le dossier mis à l'enquête).
- Engagement à compléter l'étude d'impact (en phase de réalisation de la ZAC) sur le sujet de la confortation du sous-sol et de la stabilité des anciennes carrières
- Engagement à réaliser une nouvelle campagne de mesure et d'étude de bruit prenant en compte les bruits atypiques du Technicentre Atlantique de la SCNF
- Engagement à mettre en place un tri systématique, fin et rigoureux des déchets de chantier de démolition en vue de leur recyclage

Mes avis sont les suivants :

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

**J'émet un avis favorable**

Mes recommandations sont les suivantes :

**Reco1 : Recommandation de réaliser une étude globale sur le sujet d'îlot de chaleur urbain et de confort extérieur pour les piétons, en prenant en compte l'ensemble des phénomènes ayant un impact, permettant de trouver un optimum et en particulier permettant le maintien d'îlot de fraîcheur en extérieur au sol.**

**Reco2 : Recommandation d'utiliser des « indicateurs » (chiffres et réalisations précises), choisis par VSPG (sans forcément faire référence à un référentiel externe) pour communiquer sur la réalisation de l'« écoquartier » des Arues.**

**Reco 3 : Recommandation de préciser « toitures terrasses non accessibles » pour le 15-1 troisième tiret car il semble difficile d'appliquer les recommandations de toitures végétalisées, voire de panneaux solaires aux toitures en pente.**

Sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté des Arues

**J'émet un avis favorable avec réserve. La réserve est la suivante :**

**Res1 : mener une rencontre particulière et rapide, avant la décision de la création de la ZAC auprès des porteurs d'activité présents dans la ZAC présentant un réel intérêt collectif (l'ESAT et les**

structures associées qui reçoivent environ 150 personnes handicapées, l'entreprise Georgin, qui est unique en France dans sa production et est implantée dans et hors ZAC, la chaufferie de Bageops qui assure la chaleur de pointe ou de secours du réseau de géothermie, les garages automobiles, qui même si la place de la voiture va diminuer restent utiles pour les véhicules thermiques, voire électriques des habitants des environs) pour leur indiquer s'ils pourront rester sur la zone, et sinon leur faire une offre de rachat de leur bien et d'accompagnement pour se relocaliser.

**J'émet aussi les recommandations suivantes**

**Reco 4 : Recommandation de porter à 30% le taux de logements sociaux dans la ZAC**

**Reco 5 : Recommandation d'examiner s'il est possible de demander à l'aménageur de la ZAC une implication plus forte sur le sujet de la stabilité du sous-sol et la confortation des anciennes carrières, via des travaux préparatoires ou du moins une étude globale de la zone conduisant à des prescriptions à répercuter aux constructeurs**

**Reco 6 : Recommandation d'accélérer la recherche de ressources géothermiques pour alimenter le quartier des Arues (et éventuellement d'autres zones de Châtillon) et de donner des prescriptions ambitieuses, en termes de consommation d'énergie de leurs bâtiments aux constructeurs de la phase 1 (qui ne pourront bénéficier de chaleur géothermique vu les délais)**

**Reco 7 : Recommandation d'examiner une labellisation des chantiers de démolition pour appuyer l'engagement de tri et recyclage des déchets de chantier de démolition.**

**Reco 8 : Recommandation d'explicitier les procédures à venir pour la réalisation de la ZAC dans la communication et la concertation à venir avec le public**

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

**J'émet un avis favorable sans réserve**

Le 11/04/2024  
Le commissaire enquêteur

