

Établissement Public Territorial Vallée-Sud Grand Paris

COMMUNE DE CHÂTENAY-MALABRY (92)

PLAN LOCAL D'URBANISME

➤ **Projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtenay-Malabry soumis à l'enquête publique du 21 février au 24 mars 2023**

**RAPPORT D'ENQUÊTE**

Le commissaire enquêteur : **M. Bernard AIMÉ**

*Bernard Aimé*

Fait à Neuilly-sur-Seine le 21 avril 2023

<b>A /</b>	<b><u>RAPPORT .....</u></b>	<b><u>4</u></b>
<b>1 -</b>	<b>PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA COMMUNE DE CHÂTENAY-MALABRY .....</b>	<b>5</b>
1. 1 -	OBJET ET ORIGINE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	5
1. 2 -	DESCRIPTION DES PIÈCES DU DOSSIER D'ENQUÊTE	6
1. 3 -	PRÉSENTATION DU PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU	6
1. 4 -	CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
1. 5 -	L'AUTORITÉ COMPÉTENTE POUR OUVRIR L'ENQUÊTE PUBLIQUE	9
1. 6 -	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	9
<b>2 -</b>	<b>ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE .....</b>	<b>10</b>
2. 1 -	DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	10
2. 2 -	ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	10
2. 3 -	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)	12
2. 4 -	AVIS DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE (MRAE)	13
2. 5 -	AVIS DE LA VILLE DE BIÈVRES	13
2. 6 -	INFORMATION COMPLÉMENTAIRE	14
2. 7 -	VISITE DES LIEUX PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	14
2. 8 -	AUDITION DE PERSONNES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	15
2. 9 -	RÉUNION DE CONCERTATION AVEC LE PUBLIC ET PROLONGATION DE L'ENQUÊTE	15
2. 10 -	DÉNOMBREMENT DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC	15
<b>3 -</b>	<b>OBSERVATIONS ET MÉMOIRE EN RÉPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE.....</b>	<b>16</b>
3. 1 -	OBSERVATIONS DU PUBLIC	16
3. 2 -	SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET RÉPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE	17
3. 3 -	ANALYSE DES OBSERVATIONS ET APPRÉCIATION DU PROJET DE MODIFICATION PLU	40
<b>B /</b>	<b><u>CONCLUSIONS MOTIVÉES .....</u></b>	<b><u>47</u></b>
<b>1 -</b>	<b>RAPPEL DU PROJET DE MODIFICATION DU PLU DE CHÂTENAY-MALABRY.....</b>	<b>48</b>
<b>2 -</b>	<b>AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....</b>	<b>50</b>
<b>3 -</b>	<b>CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°5 DU PLU DE CHÂTENAY-MALABRY .....</b>	<b>52</b>

**Liste des Annexes**

Annexe 1	Décision du Président du TA de Cergy-Pontoise en date du 9 janvier 2023 désignant le commissaire enquêteur.
Annexe 2	Arrêté N°A0037/2023 d'ouverture d'enquête publique du 2 février 2023 du Président de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris.
Annexe 3	Publication de l'Avis d'enquête publique dans deux journaux d'annonces légales.
Annexe 4	Certificat d'affichage de l'Avis d'enquête publique sur les panneaux d'information municipale et celui de l'Arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête.
Annexe 5	Avis des personnes publiques associées (PPA).
Annexe 6	Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) dispensant de réaliser une évaluation environnementale de la modification N°5 du plan local d'urbanisme de Châtenay-Malabry.
Annexe 7	Procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur.

**A / RAPPORT**

# 1 - Présentation du projet de modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châtenay-Malabry

## 1. 1 - Objet et origine de l'enquête publique

La notice explicative du dossier d'enquête publique présente l'objet de l'enquête publique qui porte sur la modification N°5 du PLU de Châtenay-Malabry. Cette procédure de modification est rendue nécessaire afin de permettre l'implantation d'un démonstrateur écologique. Pour cela, il est projeté de créer, sur le secteur de la Sygrie, une zone UFh et son règlement. Le plan de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) précise à titre indicatif les principaux emplacements des bâtiments envisagés.

La modification N°5 du PLU prévoit également une zone de renaturation du site, la création d'un emplacement réservé autour d'un exutoire des eaux pluviales existant sur le secteur de la Boursidière et la rectification d'erreurs matérielles.



Figure 1 : Carte de Vallée Sud – Grand Paris avec identification du site

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), approuvé le 30 mars 2022 sur le territoire de Vallée Sud-Grand Paris, fixe des objectifs ambitieux en matière de réduction de gaz à effet de serre, de consommations énergétiques, de reconquête de la qualité de l'air ainsi que d'adaptation au changement climatique.

Plusieurs actions visent notamment la sensibilisation de tous les habitants du territoire à la transition écologique, au développement des énergies renouvelables, à la préservation des ressources et à l'économie circulaire.

C'est dans le cadre de ces objectifs et actions que le projet du démonstrateur écologique a pris racine sur le site de la commune de Châtenay-Malabry.

## 1. 2 - Description des pièces du dossier d'enquête

- L'arrêté de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris N°A00372023 prescrivant l'ouverture de l'enquête de modification N°5 du PLU
- L'Avis d'enquête publique publié par voie d'affiche et sur le site internet de la mairie de Châtenay-Malabry et de l'EPT Vallée Sud-Grand Paris
- La décision de l'autorité environnementale (MRAe) de ne pas soumettre le projet de modification N°5 à évaluation environnementale
- La désignation du commissaire enquêteur par le tribunal administratif de Cergy-Pontoise
- Les insertions des avis d'enquête publique dans la presse
- Une notice explicative du projet de la modification N°5 du PLU
- Les prescriptions écrites du projet d'OAP
- Le plan de localisation de l'OAP
- Le projet de règlement de la zone UFh
- Le plan de zonage du projet de modification N°5 du PLU avec la localisation de l'emplacement réservé N°6
- Les Avis des personnes publiques associées (PPA)
- Le rapport de présentation et la délibération de la commune de Châtenay-Malabry
- Une note de précision sur la note de présentation.

## 1. 3 - Présentation du projet de modification N°5 du PLU

Depuis le 20 décembre 2012, date d'approbation par le conseil municipal du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Châtenay-Malabry, le PLU de la commune a évolué à plusieurs reprises.

A partir du 1er janvier 2016, avec la nouvelle organisation territoriale de la métropole du Grand Paris, Châtenay-Malabry est intégrée à l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud – Grand Paris qui exerce, en lieu et place des communes membres, les compétences en matière de PLU.

En dehors des mises à jour et mises en compatibilité du PLU, la modification N°1 a été approuvée par l'EPT le 28 mars 2017, la modification N°2 a été approuvée par l'EPT le 21 novembre 2017, la modification N°3 a été approuvée par l'EPT le 19 septembre 2019, la modification N°4 a été approuvée par l'EPT le 18 mars 2021.

Le dossier d'enquête présente le choix de la procédure engagée, les objectifs de la modification N°5, et expose les motifs et justifications des propositions de modification des différents articles du règlement et du plan de zonage.

Il est aussi précisé les incidences potentielles et impacts sur l'environnement des principales modifications proposées.

Le contenu des modifications proposées est précisé dans les documents suivants :

A. Une notice explicative

- Elle précise l'implantation du projet de démonstrateur et l'aspect foncier.
- Elle expose l'objet de l'enquête et les motifs de la modification, son contexte et les principaux objectifs du projet.
- Elle présente les modifications apportées au PLU (modifications apportées au règlement et création d'une OAP).
- Elle décrit les incidences potentielles sur l'environnement.
- Elle explique la création d'un emplacement réservé à la Boursidière.
- Elle mentionne la rectification d'erreurs matérielles concernant la notion d'accès et de terrain fini.

B. Le projet de plan de zonage avec la localisation de l'emplacement réservé N°6

Il est inscrit dans le plan de zonage l'emplacement de la zone UFh sur le site de la Sygrie, ainsi que la localisation d'un nouvel emplacement réservé (N°6) au niveau de la Boursidière suite au transfert de compétence des voies NOVEOS à l'EPT.

Cet emplacement réservé concerne le bassin de rétention des eaux pluviales du parc NOVEOS.

C. Le projet de règlement modifié de la zone UFh

Sur la base du règlement de la zone UF du PLU actuel, il est introduit en rouge le détail des modifications décrites dans la notice explicative.

Les principales modifications du règlement concernent des ajustements réglementaires des articles du règlement de la zone UF.

D. Les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur de la Sygrie

Le projet de création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a pour objectif :

- Sensibiliser les habitants aux enjeux de transition écologique avec la création d'une école du développement durable
- Développer l'économie circulaire avec l'implantation d'une ressourcerie
- Développer un projet innovant et exemplaire avec l'ouverture d'une station hydrogène
- Renaturer un lieu en friche et protéger la biodiversité
- Contribuer à résoudre une coupure cyclable majeure sur le territoire.

## F. Le plan du projet d'OAP

Le plan du projet d'OAP précise à titre indicatif les principaux emplacements des bâtiments envisagés en zone UFh, ainsi que l'emplacement de la renaturation du site :

- La station hydrogène
- La ressourcerie
- L'école de développement durable
- Le démonstrateur de la rénovation énergétique
- La renaturation du site sur la zone non constructible.

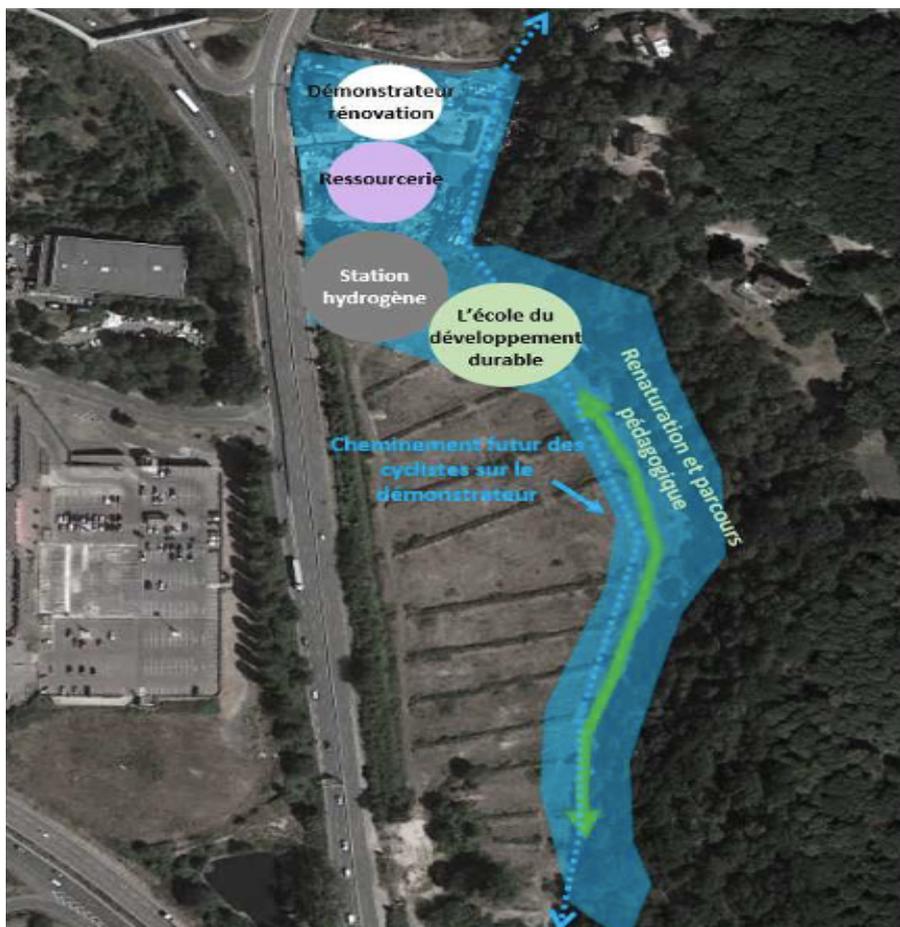


Figure 4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation « Secteur Sygne »

### 1. 4 - Cadre juridique de l'enquête publique

La procédure d'enquête est conduite conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme.

Les textes relatifs à la procédure de modification du PLU sont rappelés dans la notice explicative du dossier d'enquête publique.

### **1. 5 - L'autorité compétente pour ouvrir l'enquête publique**

La notice explicative du dossier soumis à l'enquête publique mentionne que le maître d'ouvrage est l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud-Grand Paris (VSGP), dont le siège administratif est au 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses, représenté par son Président, Monsieur Jean-Didier BERGER.

L'enquête publique se déroule selon les modalités définies par le Président de l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud-Grand Paris (VSGP), dans son arrêté d'ouverture de l'enquête (arrêté N°A0037/2023 en date du 02 février 2023), et reprise par l'avis de publicité de l'enquête.

L'autorité compétente pour approuver le projet de modification du PLU, après enquête publique, est le conseil de territoire de Vallée Sud-Grand-Paris.

### **1. 6 - Avis des personnes publiques associées (PPA)**

Conformément à l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le dossier de modification du PLU a été soumis aux différentes personnes publiques associées (PPA), mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

Le projet est également notifié au maire de la commune concernée par la modification.

## 2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

### 2.1 - Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier en date du 20 décembre 2022, M. le Président l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud-Grand Paris a sollicité le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'organisation d'une enquête publique ayant pour objet :

- Projet de modification N°5 du PLU de la commune de Châtenay-Malabry.

Par décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 9 janvier 2023, dossier N° E23000004/95 (**Annexe 1**), il est désigné Monsieur AIMÉ Bernard en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative à la modification N°5 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châtenay-Malabry.

### 2.2 - Organisation de l'enquête publique

#### a) Réunions préparatoires à l'enquête publique

Une réunion préparatoire de présentation du dossier d'enquête s'est tenue le lundi 23 janvier 2023 à l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris avec Madame Blanzé Marie, responsable du service planification urbaine à la direction de l'urbanisme, de l'observatoire urbain et de l'habitat, Madame Signoret Diane, responsable opérationnelle du projet de démonstrateur à l'EPT, Madame Pauline Salaün-Fremont, chargée d'études à l'EPT, Madame Stezzi, directrice adjointe des services techniques à la mairie de Châtenay-Malabry et Madame Gavignaud, responsable du service de l'urbanisme à la mairie de Châtenay-Malabry.

Les représentantes de l'EPT et de la Mairie ont exposé au commissaire enquêteur l'objet de l'enquête publique relative au projet de modification N°5 du PLU de la Commune.

A l'issue de la présentation du dossier d'enquête, il a été remis au commissaire enquêteur une copie de celui-ci.

#### b) Jours et heures de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont été établies par la représentante de l'EPT en concertation avec le commissaire enquêteur, et sont détaillées dans l'arrêté N°A0037/2023 en date du 02 février 2023 du Président de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris (**Annexe 2**).

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 21 février au vendredi 24 mars inclus, soit durant 32 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public en Mairie (Direction des services techniques), siège de l'enquête, sis 26 rue du Docteur Le Savoureux à 92290 - Châtenay-Malabry, du mardi 21 février à 9h au vendredi 24 mars à 17h30.

Les quatre permanences du commissaire enquêteur se sont tenues en Mairie de Châtenay-Malabry, 26 rue du Docteur Le Savoureux :

- Le mardi 21 février 2023 de 9h00 à 12h00
- Le lundi 6 mars 2023 de 14h00 à 17h00
- Le jeudi 16 mars 2023 de 9h00 à 12h00
- Le vendredi 24 mars 2023 de 14h00 à 17h00.

En complément du dossier papier, le dossier d'enquête publique était disponible durant toute la durée de l'enquête publique sur le site internet dédié au projet :

<http://modification5-plu-chatenaymalabry.enquetepublique.net>

ainsi que sur les sites de la commune et celui de l'EPT :

[www.chatenay-malabry.fr](http://www.chatenay-malabry.fr) et [www.valleesud.fr](http://www.valleesud.fr)

Le dossier d'enquête était également consultable pendant toute la durée de l'enquête à partir d'un poste informatique mis à disposition du public à la direction des services techniques (26 rue du docteur Le Savoureux, 92290) aux jours et horaires suivants : du lundi au vendredi, de 08h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30, et pendant les permanences du commissaire enquêteur.

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et de consigner ses observations et propositions concernant le projet de modification du PLU sur :

- le registre papier en Mairie, à la direction des services techniques au 26 rue du docteur Le Savoureux, 92290 - Châtenay-Malabry, aux heures d'ouverture de la Mairie et pendant les permanences du commissaire enquêteur.
- le registre dématérialisé hébergé sur le site internet suivant : <http://modification5-plu-chatenaymalabry.enquetepublique.net>
- par voie électronique à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [modification5-plu-chatenay@enquetepublique.net](mailto:modification5-plu-chatenay@enquetepublique.net)
- par courrier postal au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Châtenay-Malabry, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, avec la mention - modification n°5 du PLU - Direction des services techniques - 26 rue du docteur Le Savoureux - 92290 Châtenay-Malabry.

#### c) Publicité de l'enquête publique dans les journaux

L'Avis d'enquête publique a été publié dans deux journaux d'annonces légales diffusés dans le département (**Annexe 3**) :

##### **Première publication :**

Insertion du 7 février 2023 dans le journal Le Parisien

Insertion du 7 février 2023 dans le journal Les Echos

##### **Deuxième publication :**

Insertion du 1<sup>er</sup> mars 2023 dans le journal Le Parisien

Insertion du 24 et 25 février 2023 dans le journal Les Echos

d) Information du public dans la Ville et autres moyens

L'Avis d'enquête a été publié par affichage, avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, aux lieux habituels d'affichage administratif de la Mairie de Châtenay-Malabry, dans les formes et délais prescrits (format A2 et fond jaune, conformément à l'arrêté du 28 avril 2015), ainsi qu'aux abords du projet du démonstrateur en limite avec la commune de Bièvre.

L'Avis d'enquête a également été publié sur le site internet dédié au projet :

<http://modification5-plu-chatenaymalabry.enquetepublique.net>

L'information de l'enquête publique a également été reprise dans le magazine d'informations municipales de mars.

Lors de ses venues aux permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage était bien en place à proximité de la Mairie, siège de l'enquête, ainsi qu'à proximité de l'implantation du projet, conformément à la demande du commissaire enquêteur.

Le certificat d'affichage sur les panneaux administratifs de l'avis d'enquête publique et celui de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête ont été établis le 31 mars 2023 par Madame Sharshar, adjointe au Maire, déléguée à l'urbanisme et aux travaux (**Annexe 4**).

**2. 3 - Avis des personnes publiques associées (PPA)**

Conformément aux dispositions de l'article L. 153-40 du code de l'urbanisme, les personnes publiques associées (PPA) ont été appelées à donner leur avis sur les évolutions du PLU soumises à l'enquête publique. (**Annexe 5**)

- Avis du SEDIF (syndicat des eaux d'Ile de France) :

Dans son courrier du 31 janvier 2023, adressé au Vice-président de l'EPT, le président du SEDIF indique que le SEDIF ne possède aucune installation en superstructure dans cette commune, mais uniquement des canalisations de transport et de distribution enterrées. Il attire l'attention sur les dispositions applicables à toute nouvelle urbanisation ou toute opération de voirie.

Son avis a été mis à la disposition du public dans le dossier d'enquête au début de celle-ci.

- Avis de la SMBVB (syndicat mixte du bassin versant de la Bièvre) :

Dans son courrier du 6 février 2023, le président du SMBVB donne son avis favorable au projet de modification N°5 du PLU, sous réserve que le projet de modification prenne en compte les observations formulées dans son courrier.

Son avis a été mis à la disposition du public dans le dossier d'enquête au début de celle-ci.

- Avis de l'ETAT (DRIEAT) :

Dans son courrier du 7 février 2023, le secrétaire général de la préfecture des Hauts de Seine rappelle les principaux objectifs du démonstrateur écologique et indique qu'après analyse du projet de modification du PLU de Châtenay-Malabry, celui-ci n'appelle pas de remarques particulières de la part des services de l'État.

Son avis a été mis à la disposition du public dans le dossier d'enquête au début de celle-ci.

- Avis CCI :

Dans son courrier du 7 février 2023, le vice-président en charge de la gestion durable des déchets, de l'assainissement, des espaces publics, du projet Hydrogène et du PLUI, donne un avis favorable au projet de modification N°5 du PLU.

Son avis a été mis à la disposition du public dans le dossier d'enquête dès sa réception.

- Avis de la Ville de Châtenay-Malabry :

Le conseil municipal de la commune, dans sa séance du 16 février 2023, a donné un avis favorable au dossier de modification N°5 du PLU de la Ville conduit par VS GP.

Cette délibération a été intégrée au dossier d'enquête dès sa réception.

## 2. 4 - Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe)

Dans son Avis N° MRAe Akif- 2022-180 du 3/11/2022, après examen au cas par cas, la MRAe a dispensé l'EPT de réaliser une évaluation environnementale pour la modification N°5 du plan local d'urbanisme de Châtenay-Malabry (**Annexe 6**) .

Son avis a été mis à la disposition du public dans le dossier d'enquête au début de celle-ci.

## 2. 5 - Avis de la Ville de Bièvres

Le conseil municipal de la commune de Bièvres, dans sa séance du 15 mars 2023, a délibéré sur le projet de modification N°5 du PLU de la Châtenay-Malabry.

Cette délibération, adoptée à l'unanimité, a été transmise dans le temps de l'enquête au commissaire enquêteur et inscrite dans le registre électronique de l'enquête publique.

La délibération mentionne les points suivants :

- Article 1 : ÉMET des réserves sur le projet de modification N°5 du PLU du Plan Local d'Urbanisme de Châtenay-Malabry.
- Article 2 : DEMANDE en premier lieu que ledit projet de modification, et en particulier le règlement de la zone UFh et l'OAP, soit précisé afin de tenir compte des avoisinants se trouvant au-delà des limites territoriales altoséquanaises, en particulier que :
  - le premier paragraphe de « l'article UFh.1: Occupation du sol interdite » concernant « les dépôts de ferrailles, matériaux, de déchets, ainsi que la transformation des matériaux de récupération » soit applicable aux CINASPIC, ou tout autre rédaction permettant la réalisation du projet de démonstrateur mais interdisant les dépôts de type déchetterie, ainsi que la valorisation énergétique, au motif du caractère paysager et urbain de ce secteur en devenir, qui est stratégique pour les entrées de ville de Châtenay-Malabry, Clamart et Bièvres.

- le projet de piste cyclable le long de la RN 306/RD 906 soit matérialisé dans l'OAP, afin d'acter l'existence de ce projet interdépartemental, et qu'il conviendra de sécuriser ladite piste cyclable aux entrées et sorties du site.

- Article 3 : DIT qu'un accès à l'OAP qui nécessiterait un transit par la commune de Bièvres des bennes à ordures, des véhicules techniques et des bus de l'EPT de Vallée Sud Grand Paris, pour faire le plein d'hydrogène, aggraverait la saturation des bretelles d'accès au Nord de la commune (sortie n°5 de la RN 118 conduisant à la RD 906 dans le sens sud-nord, et RD 533 dans le sens nord-sud) et pénalisant la population bièvroise.
- Article 4 : DEMANDE que l'accès à la zone de l'OAP soit, si possible, également prévu par la bretelle n°30a de l'A86 bordant la zone au Nord.
- Article 5 : DEMANDE, comme évoqué lors de la réunion du 10 février 2022, qu'une réflexion commune soit engagée entre Bièvres, Vallée Sud Grand Paris, Châtenay-Malabry et Clamart en vue de la réalisation d'un nouvel accès à ce secteur enclavé (échangeur routier, carrefour à feu).
- Article 6 : SOUHAITE qu'une attention particulière soit apportée à la lisière de la forêt et qu'une bande de protection figure au règlement graphique.
- Article 7 : PROPOSE que dans un objectif de sécurité des personnes et de facilité d'accès, la station hydrogène soit implantée si possible au Nord de l'OAP et que les espaces dédiés à l'accueil du grand public (école du développement durable et rénovation énergétique) soient implantés sur une zone commune, et éloignée de la station d'hydrogène.
- Article 8 : DIT que cette délibération sera transmise au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique ouverte du 21 février au 24 mars 2023.

## **2. 6 - Information complémentaire**

Lors des permanences de l'enquête, Madame Stezzi, représentante de la commune, et directrice adjointe des services techniques à la mairie de Châtenay-Malabry et Madame Gavignaud responsable du service de l'urbanisme à la mairie, se sont tenues à la disposition du commissaire enquêteur, ont répondu à toutes ses questions, et ont fourni tous les documents et informations souhaités. La représentante de l'EPT, Madame Blanzé Marie, et Madame Signoret Diane, ont également répondu à l'ensemble des questions formulées par le commissaire enquêteur.

## **2. 7 - Visite des lieux par le commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur s'est rendu sur place à plusieurs reprises dans le secteur de modification du PLU, afin de se rendre compte de la localisation, de l'emprise du projet, de la nature des constructions existantes, de l'environnement, ainsi que les voies d'accès au site afin d'apprécier l'impact du projet de modification du PLU. La première visite s'est déroulée en présence de la représentante de l'urbanisme de la Mairie.

## **2. 8 - Audition de personnes par le commissaire enquêteur**

Après avoir entendu les représentants de l'EPT (maître d'ouvrage) en présence des représentantes de la Mairie, le commissaire enquêteur n'a pas sollicité l'audition d'autres personnes.

## **2. 9 - Réunion de concertation avec le public et prolongation de l'enquête**

S'agissant d'une procédure de modification de PLU, aucune concertation avec le public avant l'enquête publique n'est exigée par le législateur. L'EPT et la Mairie n'ont donc pas mis en œuvre de concertation préalable à l'occasion de cette procédure.

Pour mémoire, à l'occasion de l'élaboration du Plan Climat Air Énergie (PCAET) approuvé le 30 mars 2022, le public sur le territoire de l'EPT a été consulté sur le projet comprenant plusieurs actions visant notamment la sensibilisation de tous les habitants du territoire de l'EPT à la transition écologique, au développement des énergies renouvelables, à la préservation des ressources et à l'économie circulaire.

Le projet de démonstrateur fait partie des actions approuvées. Un bilan de la concertation numérique a été établi avant l'adoption définitive du PCAET que le commissaire enquêteur a consulté à sa demande.

Aucune demande de prolongation d'enquête n'ayant été formulée par le public, et rien ne le justifiant, le commissaire enquêteur n'a pas sollicité l'allongement du délai d'enquête.

Le registre a été clos à la fin de l'enquête publique par le commissaire enquêteur le 24 mars 2023, conformément à l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique du président l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris.

Le climat a été bon durant toute la durée de l'enquête publique et il n'y a pas eu d'incident relevé au cours de l'enquête.

## **2. 10 - Dénombrement des observations et propositions du public**

La participation du public durant l'enquête a été modérée et 45 observations ont été dénombrées.

Huit personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion des quatre permanences en mairie, dont un des propriétaires occupant et exerçant son activité professionnelle sur le site du projet de démonstrateur écologique.

.

### **3 - Observations et mémoire en réponses du Maitre d'ouvrage**

Au cours de cette enquête, qui s'est tenue pendant 32 jours consécutifs, 40 observations ont été formulées dans le registre électronique, 4 ont été inscrites dans le registre papier mis à la disposition au siège de l'enquête publique en Mairie de Châtenay-Malabry, 26 rue du Docteur Le Savoureux 92290 et 1 observation a été reçue par courrier postal.

Cinq personnes publiques associées (PPA) ont fait connaître leur avis sur le projet de modification N°5 du PLU de Châtenay-Malabry. Seul le Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB) a formulé des remarques. Dès leur réception, elles ont été intégrées au dossier d'enquête et mises à la disposition du public.

Aucune observation ne concerne la création de l'emplacement réservé N°6 sur le secteur de la Boursidière, ni la rectification de quelques erreurs matérielles.

#### **3.1 - Observations du public**

##### **3.1.1 Observations consignées dans le registre papier et dans le registre dématérialisé**

Sur les 45 observations, 19 émanent de 9 associations ou collectifs : Association Châtenay Patrimoine Environnement, Association des amis du bois de Verrières, Association Vivre à Clamart, Amis de la vallée de la Bièvre, Association CANNeR, Association BNE, Association Les Déraillleurs de Clamart, le Collectif Vélo Île de France, Association Un vélo dans Châtenay, Association Mieux se déplacer à Bicyclette (Antenne de Châtenay-Malabry, Palaiseau, Bures sur Yvette et Massy).

##### **3.1.2 Courriers**

1 courrier postal ou déposé à l'attention du commissaire enquêteur est parvenu avant la date de clôture, le 24 mars à 17 h 30, au siège de l'enquête.

##### **3.1.3 Pétitions**

Aucune pétition n'a été transmise au commissaire enquêteur dans le temps de l'enquête.

Dans l'une des observations de l'association « Les amis du Bois de Verrières », il est mentionné qu'une pétition pour soutenir l'ouverture au classement de la forêt de Verrières en forêt de protection est en cours de signature en ligne, signée par plus de 2200 personnes. Cette pétition, avec des enjeux plus généraux, dépasse le cadre de la modification N°5 du PLU.

##### **3.1.4 Avis favorable/défavorable/hors sujet**

Sur les 45 observations, 3 sont favorables, 18 sont défavorables, 9 observations émettent des réserves sur de nombreux points du projet de modification du PLU, 4 font des propositions et 11 n'expriment pas d'opinion.

Les observations hors sujet n'ont pas été analysées par le commissaire enquêteur et deux observations sont des doublons.

### 3. 2 - Synthèse des observations du public et réponse du Maitre d'ouvrage

Le commissaire enquêteur a synthétisé les contributions et propositions du public, puis les a classées et regroupées en 5 grands thèmes.

Les contributions et propositions représentatives des thèmes sont celles qui reviennent le plus souvent dans l'ensemble des observations et font l'objet du procès-verbal de synthèse. **(Annexe 7)**

Le graphique du dénombrement des contributions et propositions est annexé au procès-verbal de synthèse.

Après l'examen attentif du projet de modification du PLU, le commissaire enquêteur a remis le 30 mars le procès-verbal de synthèse des observations du public et ses propres questions au maitre d'ouvrage Vallée Sud- Grand Paris, en présence des représentantes de la commune de Châtenay-Malabry.

En date du 8 avril, le maitre d'ouvrage a adressé au commissaire enquêteur ses réponses au PV de synthèse.

- [Thème N°1](#) : Le projet de modification du règlement du PLU et du zonage
- [Thème N°2](#) : L'impact environnemental du projet de démonstrateur
- [Thème N°3](#) : L'OAP, sa piste cyclable et les itinéraires cyclables Intercommunaux
- [Thème N°4](#) : La desserte du projet et la circulation aux abords
- [Thème N°5](#) : Points divers

---

#### **Thème N°1 : Le projet de modification du règlement du PLU et du zonage**

---

Sur 45 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 175 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), 46 portent sur la question du « Projet de modification du règlement du PLU et du plan de zonage ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Le règlement de la zone UFh
- Le zonage
- La hauteur des constructions
- L'implantation du projet de démonstrateur écologique

Les principales observations du public relatives à ce thème sont :

« Le conseil municipal de Bièvres demande en premier lieu que ledit projet de modification, et en particulier le règlement de la zone UFh et l'OAP, soit précisé afin de tenir compte des avoisinants se trouvant au-delà des limites territoriales altoséquanaises, et en particulier que : le premier paragraphe de « l'article UFh.1 : Occupation du sol interdite concernant les dépôts de ferrailles, matériaux, de déchets, ainsi que la transformation des matériaux de récupération » soit applicable aux CINASPIC, ou tout autre rédaction permettant la réalisation du projet de démonstrateur mais interdisant les dépôts de type déchetterie, ainsi que la valorisation énergétique, au motif du caractère paysager et urbain de ce secteur en devenir, qui est stratégique pour les entrées de ville de Châtenay-Malabry, Clamart et Bièvres .» (Observation N°5)

« La lecture du dossier est édifiante : tout ce qui limite ou encadre les droits à construire des projets d'urbanisme s'effacerait devant l'autorité administrative. Plus de contraintes en ce qui concerne la hauteur de construction (11m, voire 15m si attique), la zone des 50m « non aedificandi » en lisière d'EBC, l'interdiction « des dépôts de ferrailles, matériaux, déchets, transformation des matériaux de récupération », le respect des règles de recul, d'alignement par rapport aux limites séparatives et aux voies, les distances entre bâtiments... On est très loin de l'exemplarité revendiquée, car les Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'Intérêt collectif (CINASPIC) ignorent les contingences. » (Observation N°33)

« Nous avons à faire à un mix d'activités incluant centrale de production d'énergie, d'activité artisanale de recyclage, de démonstration de rénovation énergétique et d'activités d'agriculture urbaine et éducatives... Quel article du règlement modifié permet-il l'agriculture urbaine envisagée sur ce site ? » (Observation N°16)

« La modification crée la zone UFh pour un seul secteur de l'ancienne zone UF. Cette nouvelle zone UFh semble être une seule propriété constituée de plusieurs parcelles. On ne régleme pas à la parcelle, mais peut-on le faire pour un ensemble de parcelles réunies par un même propriétaire ? Les nouvelles dispositions de l'article 1 confirment bien que la zone UFh est créée pour le CINASPIC pour lequel elles dérogent aux interdictions d'occupations et d'utilisation du sol. La colonne "justification" le confirme en écrivant : "Permettre la réalisation des équipements CINASPIC dans la zone" » (Observation N°40)

« Est-ce que la piste cyclable loisir constitue un changement d'affectation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement ? » (Observation N°45)

« Le Conseil municipal de Bièvres souhaite qu'une attention particulière soit apportée à la lisière de la forêt et qu'une bande de protection figure au règlement graphique. » (Observation N°5)

« Il est proposé d'autoriser en zone Ufh, pour la partie constructible, une hauteur de bâtiments allant jusqu'à 12 mètres, voire 15 mètres en cas de présence d'un attique. Cela semble très élevé s'agissant d'un démonstrateur écologique à proximité immédiate d'un espace boisé classé. » (Observation N°1)

« Les hauteurs envisagées (de 11 à 15m au faite) ne se justifient pas par la nature des activités mentionnées. » (Observations N°6, 7, 8, 9, 10, 30.)

« Les plans présentés sont insuffisants pour situer la localisation exacte du projet de démonstrateur écologique (figure 1 trop macroscopique où le site est réduit à un point, figure 2 trop limitée ne faisant pas apparaître les voies et constructions existantes). Il faudrait fournir un plan de résolution intermédiaire pour éviter au public de recourir à la comparaison avec une vue aérienne détaillée (Géoportail ou Google Maps par exemple). » (Observation N°1)

« Je renouvelle ma remarque concernant l'imprécision de la localisation du démonstrateur écologique dans l'avis d'enquête publique. La formulation "... de créer une zone dédiée à l'accueil d'un projet de démonstrateur écologique et de créer un emplacement réservé à la Boursidière" est pour le moins ambiguë. "Zone dédiée" et "emplacement réservé" ne sont pas très parlant pour un simple citoyen. Par contre, la Boursidière est bien localisable... mais ce n'est pas le lieu d'implantation du démonstrateur. Si le dossier concernant le démonstrateur est plutôt bien détaillé, celui concernant l'emplacement réservé me semble peu clair. » (Observation N°2)

« Mon premier étonnement va vers le choix du site, en périphérie de notre commune et de notre territoire, au milieu d'un nœud autoroutier bruyant et pollué, dans l'axe de la piste de l'aéroport de Vélizy Villacoublay et aujourd'hui mal desservi par les transports en commun... Des alternatives mieux situées n'existaient-elles pas (par ex : l'emplacement de l'ancienne fac de pharmacie à Châtenay-Malabry) ? Pour ce genre d'équipement, l'usage n'est-il pas d'avoir plusieurs solutions alternatives afin de les comparer et de choisir la meilleure. » (Observation N°14)

« M'interrogeant sur le choix de cette parcelle pour accueillir un "démonstrateur écologique" visant à recueillir du public, je m'interroge si son objectif principal n'est pas de soulager, par la création d'une ressourcerie, les déchèteries actuellement utilisées par l'Établissement Public Territorial Vallée Sud Grand Paris, actuellement sous-dimensionnées et situées à l'extérieur du Territoire. Sans m'opposer à cette destination, nécessaire sur un territoire aussi peuplé que le nôtre, je me demande si une clarification à ce sujet ne serait pas nécessaire de la part de l'Établissement Public Territorial, dans l'intérêt de la transparence des procédures et décisions publiques. » (Observation N°21)

## ❖ Questions du commissaire enquêteur à l'EPT :

### ➤ Concernant la modification de l'article UFh.1 du règlement :

La crainte, exprimée par le conseil municipal de Bièvres et de plusieurs autres observations, de se retrouver face à une décharge aux abords d'une des entrées de la ville de Bièvres, semble légitime. Cette crainte est partagée par des particuliers qui se sont exprimés à l'occasion des permanences, faisant état de stockage de véhicules et de décharge sauvage dans un passé récent sur les terrains d'emprise du projet.

Le commissaire enquêteur demande que l'écriture de l'article 1 sur les occupations interdites soit précisée.

**Réponse de l'EPT :**

Conformément à la demande de la ville de Bièvres, l'article UHF 1 sera précisé en ce sens :

**ARTICLE UFh.1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les dépôts de ferrailles, matériaux, de déchets, ainsi que la transformation des matériaux de récupération **sauf pour les CINASPIC dans le cas où ces dépôts sont ponctuels et en volume limité, c'est-à-dire comme accessoire indissociable d'une activité principale de type ressourcerie/recyclerie conformément à l'OAP, et stockés dans un volume bâti dans un souci d'intégration paysagère et architecturale** ».

➤ **Concernant la modification de l'article UFh.4 du règlement :**

Concernant le projet de modification de l'article UFh.4.3, il est mentionné : « la possibilité de raccordement à l'éclairage public de chaque lot doit être prévue. »

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si la piste cyclable projetée en lisière du bois, le long du démonstrateur, sera éclairée.

**Réponse de l'EPT :**

Cette réflexion, si elle ne relève pas de la réglementation du code de l'urbanisme, est en cours avec différents scénarii. Deux hypothèses sont à approfondir : si la piste n'est pas éclairée, elle sera peu utilisable en hiver et en soirée. Dans le cas où elle sera éclairée, le faisceau lumineux devra être dirigé sur le chemin pour éviter toute perturbation de la faune. Il peut être envisagé que l'éclairage soit abaissé sur certaines plages horaires et éteint sur d'autres, par exemple la nuit de 23h à 6h. Toutes ces pistes de réflexion doivent être étudiées en association étroite avec l'ONF.

➤ **Concernant la modification de l'article UFh.12 du règlement :**

Dans le projet de modification de l'article UFh.12, il est mentionné, pour les CINASPIC et constructions accueillant un CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), que le nombre de stationnements est calculé en fonction des besoins avec un minimum de 10% de la SDPC.

Le commissaire souhaite savoir si l'avancement des études du projet permet de déterminer dès à présent les besoins, et si la localisation des parkings est prévue en sous-sol.

**Réponse de l'EPT :**

Dans le cadre du projet, plusieurs parkings sont prévus selon les différentes destinations :

- Pour la station hydrogène, 4 places de stationnement en surface sont prévues
- Pour l'école du développement durable, 90 places de stationnement en sous-sol sont prévues
- En phase 2, deux parkings extérieurs sont prévus

Les stationnements comprendront des bornes de recharges pour véhicules électriques.

➤ **Concernant la modification de l'article Ufh.13 du règlement :**

Pour les CINASPIC et les constructions accueillant un CINASPIC, il n'est pas fixé de règles en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations.

Cette évolution réglementaire ne s'accompagne pas de justifications sur les motivations particulières et spécifiques qui ont conduit à proposer un traitement différent de celui de la zone UF.

Le commissaire enquêteur considère que l'absence de règles adaptées pour un projet ambitieux en matière environnemental est peu judicieuse. Le commissaire enquêteur invite le maître d'ouvrage et la Ville à clarifier et justifier l'introduction de cette disposition et à apporter les précisions nécessaires à la bonne intégration du projet et à la compréhension par le public de ces nouvelles dispositions.

**Réponse de l'EPT :**

En préambule, il est rappelé que l'OAP précise qu'une attention particulière sera menée sur l'ensemble du site. L'absence de préconisations pour les CINASPIC tient à la nature particulière de ces établissements qui doivent obéir à des réglementations fonctionnelles différentes.

Il est précisé qu'une renaturation de la partie non constructible en lisière de forêt est prévue, correspondant à une surface d'environ 3950m<sup>2</sup>. La renaturation comprendra notamment une mare pédagogique de 550m<sup>2</sup> prévue pour 2025. Il est envisagé la création d'un verger, d'un potager, d'une prairie, de zones en gestion libre ou encore d'un jardin évolutif.

Toutefois, au regard des inquiétudes soulevées lors de la présente enquête publique, il est proposé d'ajouter, dans l'OAP et à l'article 13 du règlement de la zone Ufh, les règles suivantes :

- Les parkings extérieurs seront végétalisés sauf en cas de mise en place de système d'ombrières photovoltaïques ou tout autre système permettant de respecter l'objectif environnemental défini en amont.

- Les plantations seront composées des minimum 3 strates végétales : couvre-sol, arbustes et arbres.
- Les plantes et arbres seront variés, de préférence d'espèces locales, permettant une gestion raisonnée des espaces, et adaptées aux climats d'aujourd'hui et de demain
- En dehors du site de la station hydrogène, les surfaces libres de toute construction devront être plantées ou traitées de manière paysagère. Les arbres conservés doivent être protégés pendant toute la durée des travaux.

---

## **Thème N°2 : L'impact environnemental du projet de démonstrateur**

---

Sur 45 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 175 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), 61 observations portent sur la question de l'impact environnemental du projet.

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- L'espace boisé classé (EBC)
- La protection, la conservation de la forêt et le mitage
- La lisière du bois de Verrières et la continuité écologique
- Le paysage et le cadre de vie, la Sygrie
- L'artificialisation des sols
- Nuisances, pollutions, risques
- Plantation.

### Les principales observations du public relatives à ce thème sont :

*« Nous émettons des réserves au projet de modification n°5 du Plan local d'Urbanisme de Châtenay- Malabry, conçu dans un espace boisé classé et un site classé de la vallée de la Bièvre :*

*- Les dispositions prévues au SDRIF prévoient une zone non constructible de 50m en lisière des forêts de plus de 100 hectares : le projet de modification de PLU ne la fait pas apparaître.*

*- La forêt de Verrières, dont la surface est de + 100ha, est un Espace Boisé Classé (EBC). Située en zone urbaine, elle est soumise à une forte pression, dont le mitage. En 2017, elle a subi un déboisement de 3,5 ha pour le Tram 10 sur la commune de Châtenay- Malabry et 2,13 ha pour les travaux des deux demi-échangeurs sur l'A86 (sorties la Boursidière et Verrières). Les compensations n'ont pas été faites à proximité immédiate, mais dans le 77.» (Observation N°12)*

*« Questions complémentaires du représentant des Amis du Bois de Verrières :*

*1- Les bâtiments programmés sont-ils à plus de 50 mètres de l'EBC ?*

*2- Est-ce que la piste cyclable loisir constitue un changement d'affectation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisement ? » (Observation N°45)*

« La parcelle M17 comprend une zone boisée importante impactée par le projet. Si le dossier souligne bien l'intérêt de cette zone boisée et mentionne des efforts à réaliser pour la préserver et la mettre en valeur, il serait nécessaire de le compléter par l'indication des superficies boisées estimatives avant et après réalisation du projet. » (Observation N°1)

« Habitant de Bièvres, j'apprends avec inquiétude le projet d'aménagement foncier de la Commune de Châtenay Malabry en lisière de notre commune. Le projet, présenté comme ayant vocation de diffuser la culture écologique, contient à mes yeux un risque de nuisances graves pour notre cadre de vie, en contradiction avec le but recherché... La construction envisagée de bâtiments destinés à abriter des activités d'enseignement, de commerce et de démonstration, aura un impact négatif sur le paysage, comme sur l'artificialisation des sols. » (Observation N°9)

« Certes, la nature doit être aidée dans sa reconquête de friches polluées, mais pas remplacée. Et la présence de la faune, résidente ou de passage, en harmonie avec le biotope du bois de Verrières au-dessus, mérite d'être prise en compte : l'éclairage envisagé sera désastreux pour toute la faune, nocturne comme les chauve-souris, ou diurne comme les mammifères (cervidés, rongeurs...) pour lesquels l'eau de la Sygrie est, par ailleurs, une ressource essentielle. A signaler pour finir la présence sur ses bords de la libellule bleue, espèce protégée » (Observation N°30)

« Danger pour la rivière SYGRIE, pas de protection pour les fuites, déchets et nuisances qui iront directement ou par infiltration se déverser dans cette rivière fragile affluent direct de la Bièvre. » (Observation N°35)

« D'abord, en ce qui concerne son implantation : cet espace a reçu les remblais provenant de l'aménagement de l'échangeur du Petit-Clamart, remblais qui ont été aplanis par de gros apports de mâchefer, et il y a eu là dans les années soixante un plateau de stationnement sur lequel la société Bodemer entreposait un très grand nombre de véhicules. A cet endroit-là, la Sygrie coule à plusieurs mètres de profondeur. Que vont devenir les terres de fouilles issues de sa remise à l'air libre et de son accessibilité ? Quelles précautions ont été prises pour la dépollution ? » (Observation N°36)

« Je pense qu'il ne serait pas inutile de reprendre l'étude d'impact rigoureuse et complète qui a été réalisée pour ce site au début des années 2000, lorsque le Conseil Général avait étudié la possibilité d'établir là le Musée de la photo. La municipalité de Bièvres possède sûrement dans ses archives tous les éléments de ce dossier. » (Observation N°36)

« Ce projet apparaît antiécologique puisqu'il va : détruire un milieu naturel boisé, puits de carbone, niche de biodiversité ; fragiliser les berges de la Sygrie, affluent de la Bièvre, en particulier à cause de l'érosion induite ; polluer d'autant plus la Sygrie par les différents aménagements et leurs activités induites. De plus une unité de production d'hydrogène, dangereuse, l'est d'autant plus à proximité d'habitations et d'un lieu de grand passage tel que le Petit Clamart. » (Observation N°38)

« Une station de production d'hydrogène "vert", qui impose des règles de sécurité strictes, et un approvisionnement important en électricité : rien n'est indiqué à ce sujet des travaux de terrassement, d'enfouissement et de sécurisation de cette activité sensible, ni de l'obtention des permis, dont la délivrance dans un site accueillant du public est sujette à caution. Rappel : cette activité nécessite une consultation du public dans les communes voisines, avant de recevoir une autorisation préfectorale. » (Observation N°30)

« Concernant les essences d'arbres, arbustes et végétaux qui seront plantés, il me semble important de veiller à leur diversification et à privilégier les essences locales d'Ile de France. En un mot, pas de palmiers ou cocotiers ! » (Observation N°3)

« Article 13, réalisation d'espaces libres ; là encore, les règles d'abattage d'arbres, de plantations ne s'appliquent pas au CINASPIC, quelles sont les obligations en matière d'environnement d'un CINASPIC ? » (Observation N°32)

## ❖ Questions du commissaire enquêteur à l'EPT

### ➤ Concernant les dispositions du SDRIF sur les lisières des espaces boisés :

Au vu des observations recueillies (orales et écrites) et des visites sur place par le commissaire enquêteur, ce dernier souhaite obtenir des compléments d'information sur les sites urbains constitués.

Il est donc demandé au maître d'ouvrage de préciser si le secteur d'implantation du projet entre dans cette désignation, ou à défaut dans les aménagements autorisés par le SDRIF.

#### Réponse de l'EPT :

Il sera démontré que cette bande ne s'applique pas car le site est déjà urbanisé.

Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) est un document local d'urbanisme prévu par les articles L. 123-1 à 23 du Code de l'urbanisme, auquel le PLU doit être compatible en l'absence de SCoT approuvé, ce qui est le cas en l'espèce.

L'orientation en question, initialement prévue par le SDRIF de 1994, disposait qu'en « *dehors des sites urbains constitués, toute nouvelle urbanisation à moins de 50 mètres des lisières des bois et forêts de plus de 100 hectares sera proscrite* ».

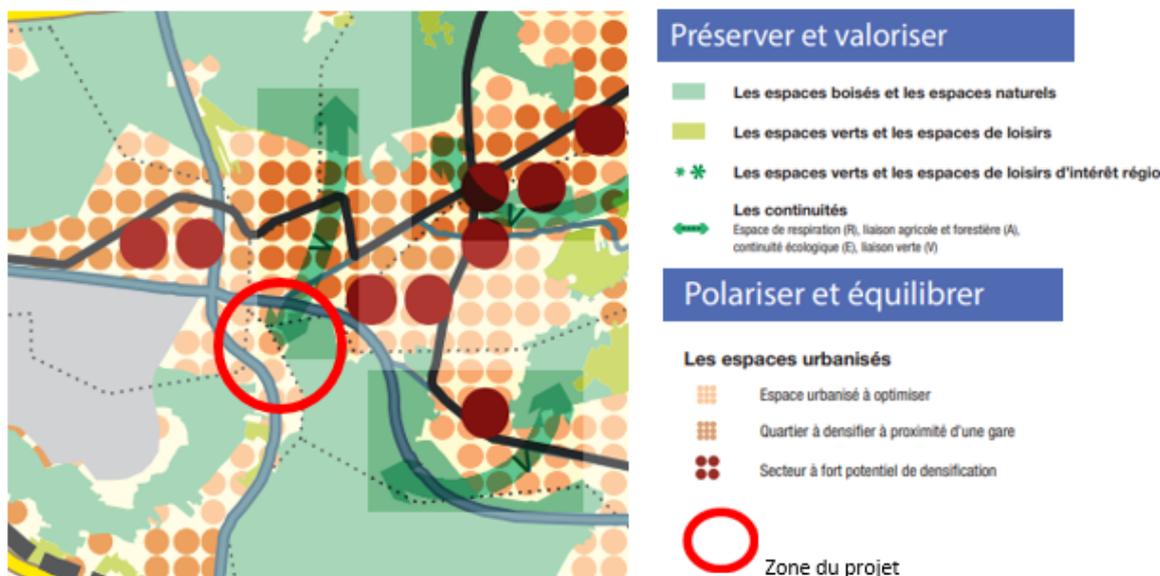
Cette orientation a été reprise dans le SDRIF approuvé par décret du 27 décembre 2013 dans le *Chapitre 3.3 – Les espaces boisés et les espaces naturels* de la manière suivante : « **Les lisières des espaces boisés doivent être protégées. En dehors des sites urbains constitués, à l'exclusion des bâtiments à destination agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. (...)** »

Cette orientation du SDRIF implique donc une protection particulière dans une bande de 50 mètres à la lisière des massifs boisés de plus de 100 hectares. Dans cette bande, à l'exception des sites urbains constitués, des bâtiments à destination agricole et des aménagements liés à la gestion forestière, toute nouvelle urbanisation est interdite. Les PLU doivent donc être compatibles avec cette orientation.

1) Dans le cas présent, il est précisé que le secteur de projet est situé en zone déjà urbanisée classée en zone UF du PLU en vigueur. La forêt de Verrières ainsi que sa lisière sont classées au PLU de Châtenay-Malabry en zone N et en espaces boisés classés : leur protection est ainsi parfaitement assurée.

Selon la carte de destination générale du SDRIF, le site est considéré comme « **espace urbanisé à optimiser** » et « **espace boisé et naturel** » devant assurer une **liaison verte** avec le bois de Clamart et la Forêt domaniale de Meudon au nord.

Le projet de démonstrateur écologique est donc compatible avec les principes du SDRIF.



***Extrait de la carte de destination générale des différentes parties du territoire (CDGT)***

De plus, il est rappelé la situation existante du site qui revêt un caractère paysager plutôt industriel et routier ou encore en friche.

La superficie du projet est de 31 000 m<sup>2</sup>. Il s'étend sur plusieurs parcelles :

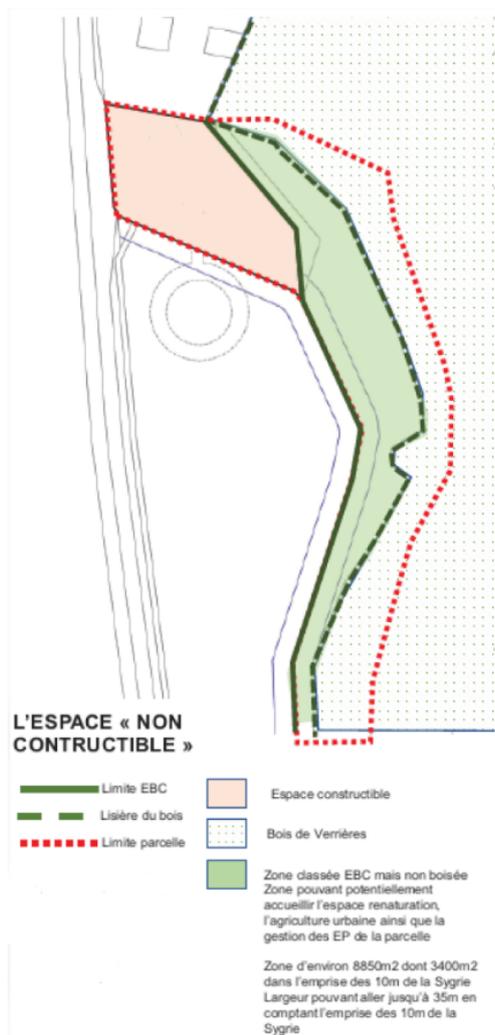
- La parcelle M17 au sud correspondant à un terrain de 24 000 m<sup>2</sup>, acquise en février 2020 par Vallée Sud - Grand Paris. Elle est actuellement non occupée avec une végétation non entretenue. Le projet de démonstrateur prévoit la renaturation d'environ 4/5<sup>ème</sup> de cette parcelle tandis que seule la partie nord de cette parcelle située en zone UF au PLU en vigueur sera construite sur une surface d'environ 4500 m<sup>2</sup>.
- Les parcelles M14, M28, M193, M194 et M196 au nord du terrain correspondant à une surface constructible supplémentaire d'environ 7000 m<sup>2</sup>, en cours d'acquisition par l'EPT. Ces parcelles présentent des activités industrielles et des logements.

Le projet de l'école du développement durable, démonstrateur de rénovation énergétique, ressourcerie, station hydrogène seront situés, comme le montre l'OAP sur les parcelles déjà urbanisées par du logement ou des activités industrielles.

Il ne s'agit donc ni de réduire une protection ni de procéder à une nouvelle urbanisation.

Enfin pour répondre à la question sur le reboisement, la zone N / EBC a une surface d'environ 19 200 m<sup>2</sup>. Néanmoins, une partie de ce secteur EBC est non boisée actuellement sur environ 8850 m<sup>2</sup> (en vert, figure suivante). Cet espace pourra accueillir des zones de renaturation, l'agriculture urbaine, la gestion des eaux pluviales de la parcelle.

Ainsi, environ 10 350m<sup>2</sup> sont boisés et le resteront. Environ 8850 m<sup>2</sup> seront renaturés (en friche actuellement).



➤ Concernant l'utilisation du sol aux abords d'une ZNIEFF de type II :

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si le projet d'aménagement du démonstrateur, implanté aux abords du bois de Verrières, n'est pas de nature à modifier ni à détruire les milieux contenant des espèces protégées et ne remet pas en cause leur fonctionnalité ou leur rôle de corridors écologiques.

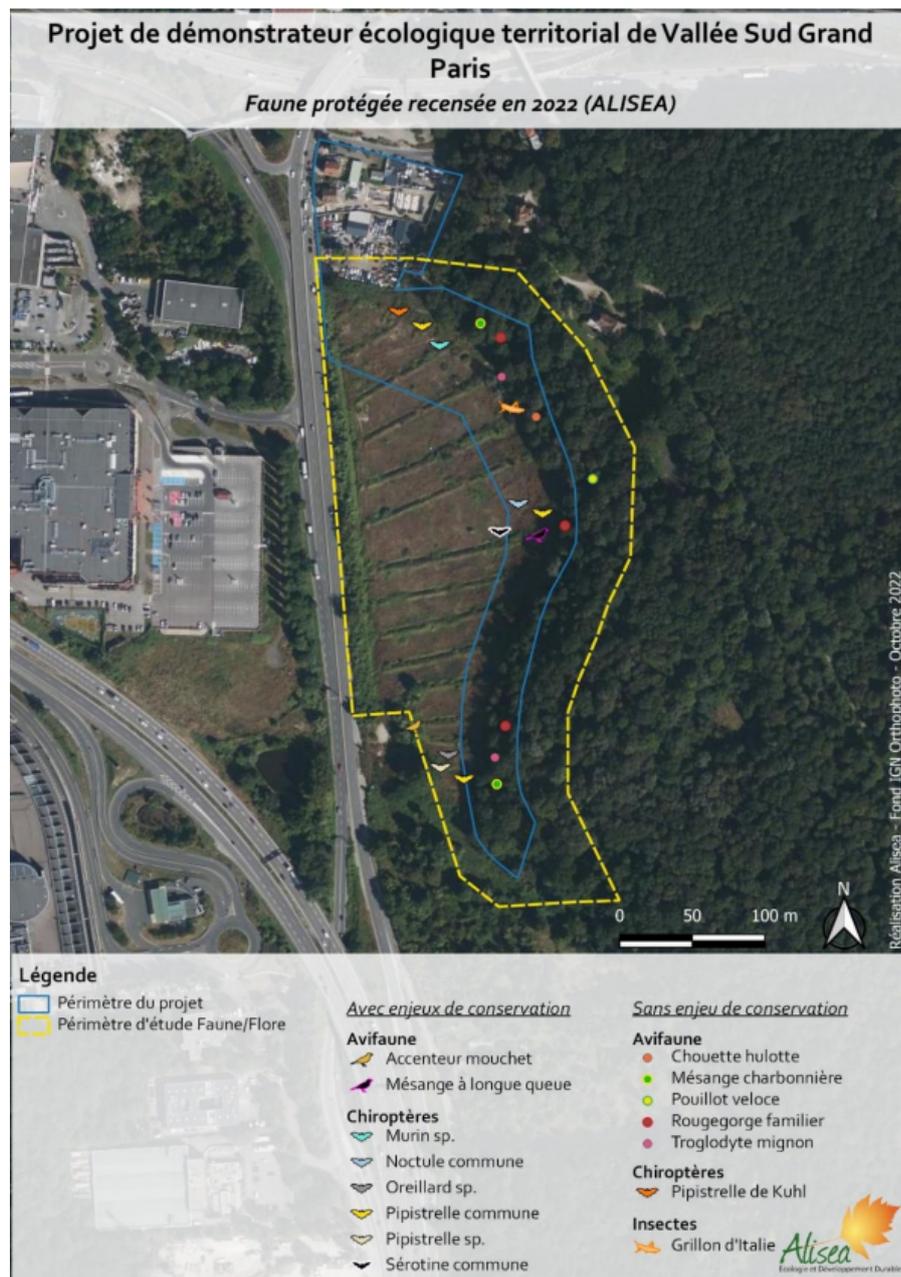
Il est également demandé au maître d'ouvrage de s'assurer de la compatibilité du sous-sol avec les usages envisagés dans le projet d'aménagement du démonstrateur écologique.

Bien que le projet de règlement du PLU ne fixe pas de règle minimum pour la réalisation d'espaces libres et de plantations aux CINASPIC et aux constructions accueillant un CINASPIC, le commissaire enquêteur souhaite savoir s'il est prévu, pour les espaces naturels d'accompagnement du démonstrateur, un plan de restauration écologique et de mise en valeur.

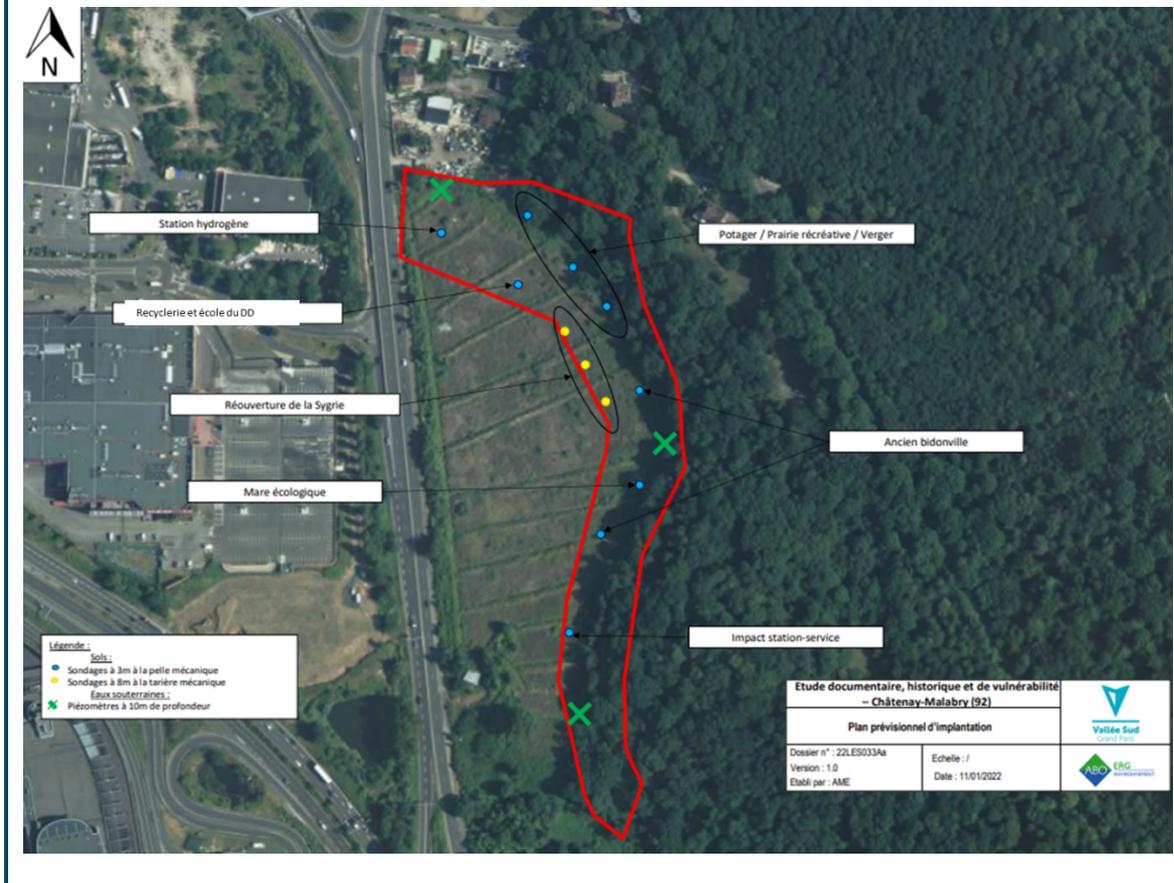
**Réponse de l'EPT :**

**Espèces protégées :** dans le cadre de l'état initial de l'étude d'impact du projet, un diagnostic faune-flore a été réalisé. Des espèces protégées ont été identifiées et elles seront préservées dans le cadre du projet.

Des enjeux forts ont été identifiés pour les oiseaux et les chauves-souris (voir carte ci-dessous).



**Compatibilité des usages / sous-sols :** Les diagnostics du milieu des sols ont été effectués (voir carte ci-dessous), les travaux prendront les résultats en compte pour dépolluer en fonction des usages.



➤ Concernant la station d'hydrogène :

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si l'équipement prévu est soumis à autorisation ou à déclaration, et connaître la nature des mesures prises pour limiter les risques afin de ne pas affecter l'usage des terrains riverains et le caractère de la zone.

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si des mesures seront prises pour compenser ces effets négatifs éventuels, notamment en matière de consommation d'eau et de pollution de la Sygrie.

### Réponse de l'EPT :

#### 1/ Equipement soumis à autorisation ou à déclaration

La station hydrogène devrait être soumise à déclaration dans sa première phase et à autorisation dans sa seconde phase. La DRIEAT a été sollicitée pour s'assurer de la bonne prise en compte par le projet de tous les éléments demandés. Les mesures qui seront nécessaires en phase 2 (autorisation) seront anticipées dès la phase 1.

#### 2/ Consommation en eau

D'après les données fournies par les constructeurs, pour produire 1 kg d'hydrogène par électrolyse, les besoins en eau sont de 22 L.

A partir de cette donnée, il est précisé les éléments suivants :

La capacité de production maximale de l'électrolyseur de 1 MW est de 400 kgH<sub>2</sub>/jr, ce qui correspond à une consommation d'eau quotidienne maximale de 8,8 m<sup>3</sup> soit au maximum 3 212 m<sup>3</sup> /an.

Cela représente moins de 0,16% de la consommation de la commune de Châtenay-Malabry et 0,0034% de celle du département. En effet, la consommation d'eau moyenne d'un habitant du département des Hauts-de-Seine (92) s'élève à 58,2 m<sup>3</sup> /an (source : Rapport SISPEA 2018) et le département compte 1 619 120 habitants, dont 34 170 habitants dans la commune de Châtenay-Malabry (INSEE, 2018).

Ainsi, la consommation quotidienne d'eau des installations projetées est équivalente à celle d'environ 56 habitants du département, soit environ 14 foyers. Ces besoins en eau seront prélevés sur le réseau d'eau potable de la commune de Châtenay-Malabry.

La consommation en eau du projet n'aura donc pas d'incidence majeure sur la ressource en eau et le réseau d'alimentation en eau potable de la commune de Châtenay-Malabry. A cela s'ajoute le besoin en eau pour la défense incendie, qui est de 120 m<sup>3</sup>/h avec deux points d'eau pour brancher des lances incendie. *Extrait du dossier de « cas par cas » sur le projet de démonstrateur écologique territorial – avril 2022*

#### 3/ Pollution de la Sygrie

Les eaux ne seront pas rejetées dans la Sygrie, mais traitées, si besoin (les études sont en cours) et réutilisées sur la parcelle : mare écologique, arrosage ou infiltration. La Sygrie est busée sur le site et ne sera donc pas impactée, ni ses berges. Le Syndicat Intercommunal pour l'Assainissement de la Vallée de la Bièvre (SIAVB) mène actuellement une étude sur la réouverture de la Sygrie. Le projet du démonstrateur écologique leur a été présenté.

Les mesures prises dans le cadre des études de construction de la station hydrogène sont les suivantes (extrait) :

#### I – Aspect réglementaire

1. Régime réglementaire : La quantité d' H<sub>2</sub> présente sur site ne dépasse pas le seuil réglementaire de 1T, donc la station est en régime d'autorisation ICPE.
2. Stockage : Conformément à l'ICPE 4715, les stockages H<sub>2</sub> sont à une distance minimale de 8m des limites de propriétés et des bâtiments. Les stockages H<sub>2</sub> proches des bâtiments sont séparés par un mur coupe-feu conforme à la réglementation.
3. Distribution : Conformément à l'ICPE 1416 les dispenser sont à une distance minimale de 14m des limites de propriété, des dispositifs d'aération, et de tout stockage ou implantation de matières inflammables, combustibles ou comburantes autres que l'hydrogène. Dans les cas où ces distances d'isolement ne sont pas respectées, les dispenser sont séparés par un mur REI120 (coupe-feu) conforme à la réglementation.

---

### **Thème N°3 : L'OAP, sa piste cyclable et les itinéraires cyclables intercommunaux**

---

Sur 45 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 175 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), 27 portent sur la question de l'OAP avec sa piste cyclable de loisirs et les itinéraires cyclables intercommunaux.

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- L'OAP, sa piste cyclable
- Les itinéraires cyclables intercommunaux

Les principales observations du public relatives à ce thème sont :

*« Le Conseil municipal de Bièvres demande que le projet de piste cyclable le long de la RN 306/RD 906 soit matérialisé dans l'OAP, afin d'acter l'existence de ce projet interdépartemental, et qu'il conviendra de sécuriser ladite piste cyclable aux entrées et sorties du site. » (Observation N°5)*

*« Nous sommes attachés à l'intégration dans l'OAP d'un itinéraire cyclable intercommunal Nord-Sud, concerté avec les collectivités voisines. Nous souhaitons que soit garantie la possibilité de circuler à vélo confortablement et en sécurité le long de la RD906. Nous demandons que le nouvel itinéraire en lisière de bois, s'il devait être aménagé, soit connecté à des liaisons cyclables à ses débouchés Nord et Sud. » (Observation N°11)*

« Le Collectif Vélo Île-de-France rassemble 42 associations, dans 160 communes, représentant 87000 adhérents. Dans le cadre de l'enquête publique concernant la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Châtenay-Malabry, le Collectif et ses associations souhaitent que l'aménagement en cours de réalisation sur la D906, pour la création d'une continuité cyclable en prolongement de celle existante en Essonne, soit inscrit dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, et que sa pérennité soit garantie. Le Collectif reconnaît l'intérêt du parcours cyclable au sein du démonstrateur, qui semble complémentaire de l'aménagement le long de la D906. Compte tenu des interrogations autour de ses horaires d'ouverture, de son revêtement, de la mixité avec les piétons et du passage non éclairé en forêt, la piste cyclable dans le démonstrateur nous semble répondre à un usage loisirs, à la différence de la piste le long de la D906 qui répondra à un usage vélotaf entre l'Essonne et les Hauts-de-Seine. C'est pourquoi nous souhaitons assurer sa pérennisation. » (Observation N°13)

« La piste prévue dans l'OAP ne semble pas très étudiée à ses débouchés au Nord et au Sud. Au Sud, on arrive sur la commune de Bièvres qui ne semble pas avoir été associée au projet. Au Nord, on débouche sur la rue Nicéphore Niepce qu'il faudrait fermer à la circulation automobile pour laisser passer la piste bidirectionnelle. De plus elle est plus longue, plus tortueuse et probablement plus pentue que le long de la RD 906, cette piste serait également construite le long d'une zone d'espace boisé classée, ce qui apportera davantage de perturbation d'un point de vue équilibre écologique du site que de confort pour les cyclistes qui continueront de passer au plus court par la piste actuelle. » (Observation N°15)

« Le développement du vélo à assistance électrique contribue à cette hausse, et un vrai report modal est enclenché. Cette dynamique nécessite des axes efficaces, sans détours, et sécurisés. La réalisation du bout de piste manquant, dont les travaux débiteront début avril le long de la départementale 906 à l'arrivée au Petit Clamart, est essentielle et très attendue. Le paragraphe intitulé « Contribuer à résoudre une coupure cyclable majeure sur le territoire » semble ignorer ou occulter cette réalisation. Pourriez-vous nous en dire plus et surtout nous rassurer sur le fait que cette nouvelle voie à la limite de la forêt n'est pas prévue à la place de, mais bien en plus de cette réalisation le long de la départementale 906 à l'arrivée au Petit Clamart, piste directe, efficace et sécurisée ? » (Observation N°22)

« Toute la zone du Petit Clamart est un point noir majeur pour les déplacements à vélo, répertorié par l'IAU IDF (institut Paris Région) depuis 2010 et par le travail de collecte des associations MDB et FCDE (Mieux se Déplacer à Bicyclette et Fédération pour les Circulations Douces en Essonne). Les travaux récents au Petit Clamart n'ont pas résolu ce point noir et il reste très dangereux d'aller à vélo de ce carrefour à Bièvres alors qu'il s'agit d'un itinéraire domicile – travail majeur entre Paris plus la petite couronne sud et le campus Paris Saclay du Plateau de Saclay, pôle international et vitrine de la recherche en France. C'est aussi un axe important pour rejoindre le pôle d'emploi et pôle de transports multi modal de Massy ou dans l'autre sens de Massy vers le centre commercial de Vélizy. Un tel axe cyclable majeur se doit d'être efficace, lisible, direct, continu, sécurisé et confortable. » (Observation N°24)

« Les Dérailleurs de Clamart, ayant été l'initiateur d'une mobilisation citoyenne ayant abouti au bout d'un long processus à résoudre la rupture cyclable située sur la D906 juste à côté de ce projet de démonstrateur écologique porté par VSGP et la Mairie de

*Châtenay. En effet, les travaux de réalisation de cet aménagement doivent démarrer de façon imminente au bout d'un long processus de réunions (la prochaine est prévue le 11 avril) ayant réuni l'ensemble des collectivités incluant VSGP et la mairie de Châtenay. » (Observation N°25)*

## ❖ Question du commissaire enquêteur à l'EPT

### ➤ Concernant l'OAP :

Le commissaire enquêteur souhaite recueillir du maître d'ouvrage et de la Ville leurs intentions au regard de la piste cyclable inscrite dans l'OAP et des itinéraires cyclables intercommunaux.

### Réponse de l'EPT :

Il est bien confirmé la réalisation des deux aménagements cyclables.

L'élargissement du trottoir par le CD92 / EPI 78-92, qui permettra le passage des vélos et dont les travaux vont débiter au mois d'avril, se situe sur la voirie départementale. Le projet du démonstrateur écologique n'empiètera pas sur les parcelles départementales.

Le croisement de ce trottoir partagé vélo/piéton avec la voie d'entrée/sortie du site de la Sygrie sera étudié à l'étape projet.

L'objectif de la piste cyclable sur le site est de proposer un passage pour les cyclistes plus sécurisé, éloigné de la circulation automobile et plus qualitatif, bien que moins direct.

L'objectif à terme est bien de créer des connexions au Nord et au Sud. Le CD91, propriétaire de la parcelle au Sud, a été contacté en ce sens.

Le schéma ci-après précise le tracé cyclable sur la voie départementale :



---

## Thème N°4 : La desserte du projet et la circulation aux abords

---

Sur 45 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 175 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), 23 portent sur la question de « la desserte du projet et la circulation aux abords ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Desserte du projet
- Accessibilité sécurisée
- Circulation camions
- Transport

Les principales observations relatives à ce thème sont :

*« Le Conseil municipal de Bièvres DIT qu'un accès à l'OAP, qui nécessiterait un transit par la commune de Bièvres des bennes à ordures, des véhicules techniques et des bus de l'EPT de Vallée Sud Grand Paris, pour faire le plein d'hydrogène, aggraverait la saturation des bretelles d'accès au Nord de la commune (sortie n°5 de la RN 118 conduisant à la RD 906 dans le sens sud-nord, et RD 533 dans le sens nord-sud) et pénalisant la population biévroise et DEMANDE que l'accès à la zone de l'OAP soit, si possible, également prévu par la bretelle n° 30a de l'A86 bordant la zone au Nord.» (Observation N°5)*

*« La production sur place d'hydrogène liquide pour les véhicules entrainera une consommation importante d'électricité, exigeant des aménagements spécifiques, et engendrera un fort trafic de véhicules à usage professionnel de fort tonnage.*

*La ressourcerie entrainera de son côté une rotation permanente de type commercial, et l'école sera également un lieu d'allers et venues, le tout engendrant un surcroît de trafic sur la RN 306, une artère déjà saturée à proximité du Petit Clamart. » (Observation N°9)*

*« Problème des circulations automobiles et poids-lourds : accès au site par le sud, à Bièvres, en empruntant le pont sous le N118 à Bièvres au lieu-dit "Porte Jaune". Axe de circulation déjà sursaturé aux heures des entrées et sorties des véhicules légers et lourds se rendant ou venant des zones d'activités économiques alentours (soit entre 7h / 9H et 16h30 / 18h30.) Ce problème fait ayant déjà fait échouer un précédent projet d'aménagement sur le secteur. » (Observation N°35)*

*« Les installations prévues (ressourcerie, production d'hydrogène liquide pour les véhicules, « école » ; « entreposage de déchets de métaux, de produits de démolition etc. »), en l'absence de transports en commun d'une proximité et d'une fréquence suffisantes, induiront inévitablement une fréquentation importante. Cela, nous ne pouvons pas l'accepter, et j'aimerais savoir comment vous avez pris en compte ce problème. Une étude de circulation a-t-elle été effectuée ? » (Observation N°36)*

*« Concernant la circulation de véhicules :*

*1/ Il manque une étude quantitative du trafic de véhicules : lourds (bus, camions), légers (personnel, visiteurs), modes de déplacement léger pour estimer la capacité d'accueil du site.*

2/ L'étude d'impact omet complètement l'impact acoustique de l'augmentation de circulation motorisée sur l'environnement (faune de la forêt notamment).

3/ Quels impact pour la sécurité de la circulation entre trafic lourd et modes doux de déplacements et piétons ?

4/ Les camions ou bus allant se ravitailler à la centrale hydrogène devront peut-être rester toute la nuit pour se recharger. Quels impacts positifs ou négatifs cela aura-t-il ?

5/ Un ou des arrêts pour accessibilité en transport collectif seront-ils prévus ? » (Observation N°16)

### ❖ Question du commissaire enquêteur à l'EPT

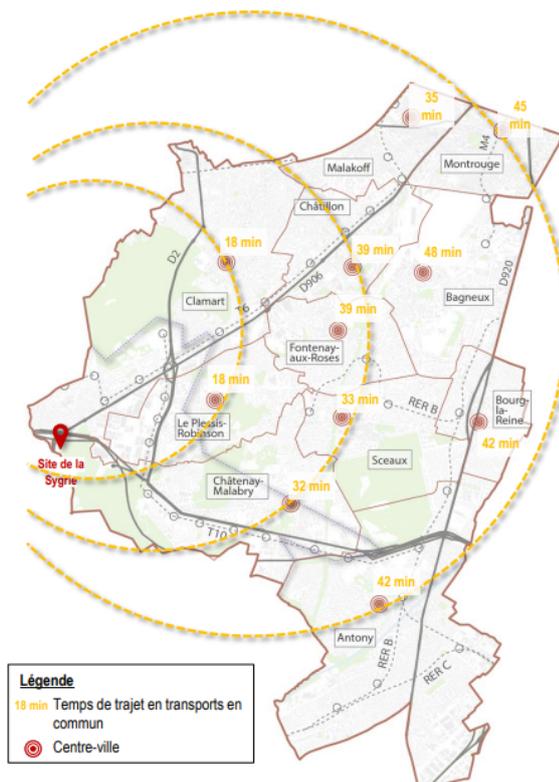
➤ Concernant la desserte du projet de démonstrateur écologique :

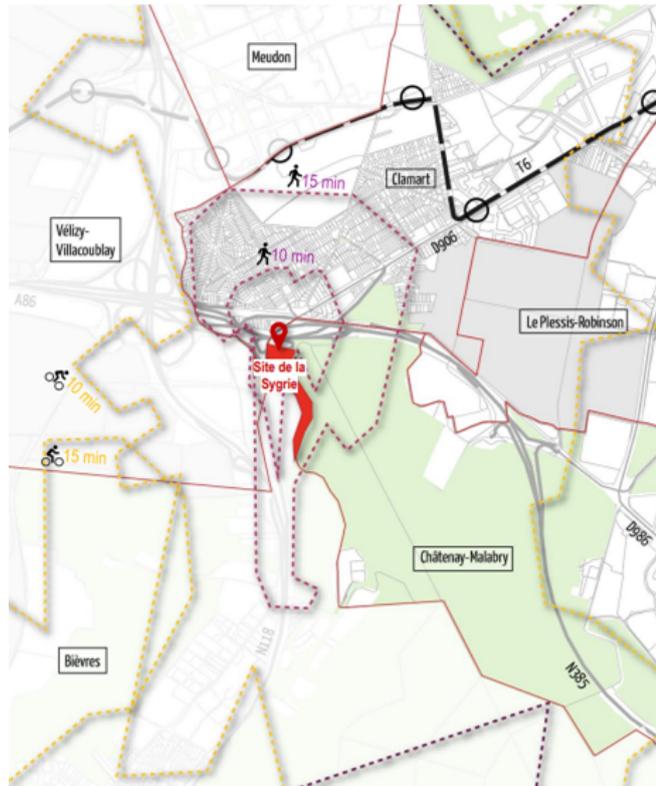
Le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur la desserte du projet et les voies d'accès.

Un schéma de circulation suivant les usages et le mode de fonctionnement du site permettrait d'éclairer le public sur cette question peu abordée dans le dossier d'enquête.

#### Réponse de l'EPT :

**1/ Desserte transport en commun :** L'accessibilité du site en transports en commun et en mobilités douce est un enjeu sur lequel l'EPT travaille dans le cadre du projet. L'accessibilité en transports en commun depuis les centres-villes a été analysée, (cf cartes ci-dessous). Le temps de parcours à vélo et à pied a également été analysé. L'amélioration des conditions d'accès sera étudiée dans le cadre du projet.



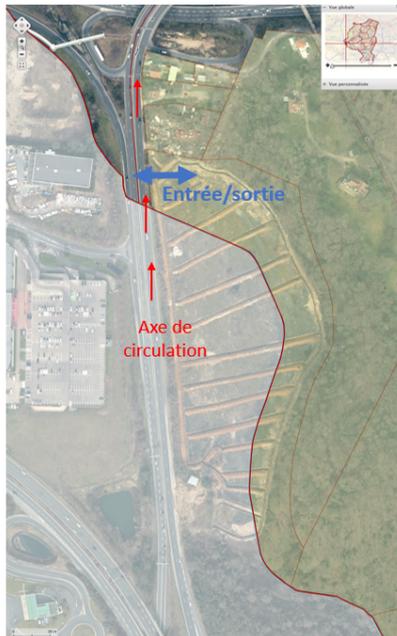


## 2/ Schéma de circulation suivant les usages et mode de fonctionnement du site

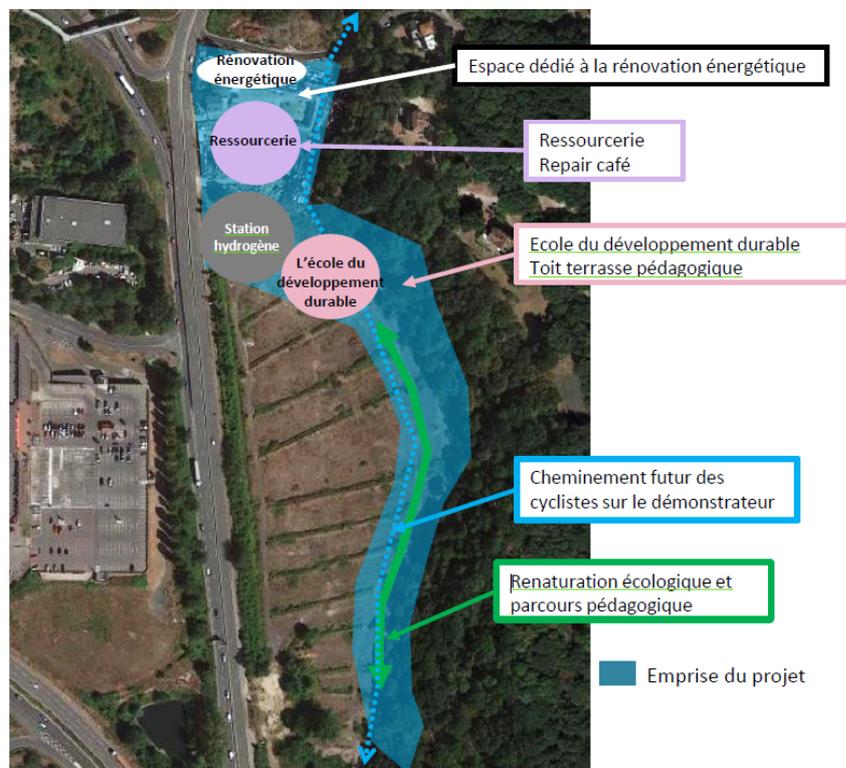
### 2.1 Voici des éléments de réponse sur le schéma de circulation suivant les usages :

Actuellement : une seule possibilité d'entrée/sortie sans visibilité et sur route à 70 km/h

Le projet potentiel : distinction de l'entrée et de la sortie + Accès piéton, mais passe actuellement par une propriété privée (chemin forestier occupé par un parking de voitures du garage à proximité)



## 2.2 Mode de fonctionnement du site (OAP) :



### ➤ Concernant le trafic des camions prévus pour la station hydrogène :

Le commissaire enquêteur souhaite avoir des précisions sur les hypothèses du trafic des camions se rendant à la station hydrogène et les moyens de sécurisation mis en place aux abords de l'école du développement durable.

### Réponse de l'EPT :

Une étude de trafic réalisée en 2022 a comptabilisé plus de 15 000 passages de véhicules par jour, dont plus de 500 poids lourds.

Une étude du trafic a été réalisée sur 7 jours (lundi 07 mars 2022, 00:00 au lundi 14 mars 2022, 00:00) par la société ALYCE.

Deux points de comptages ont été choisis, correspondant aux deux voies principales d'accès au site :

- Poste 1 : la bretelle de Sortie A86 – Vers N306 (Ouest)
- Poste 2 : la N306 Route de Bièvres – Vers A86 (Nord)

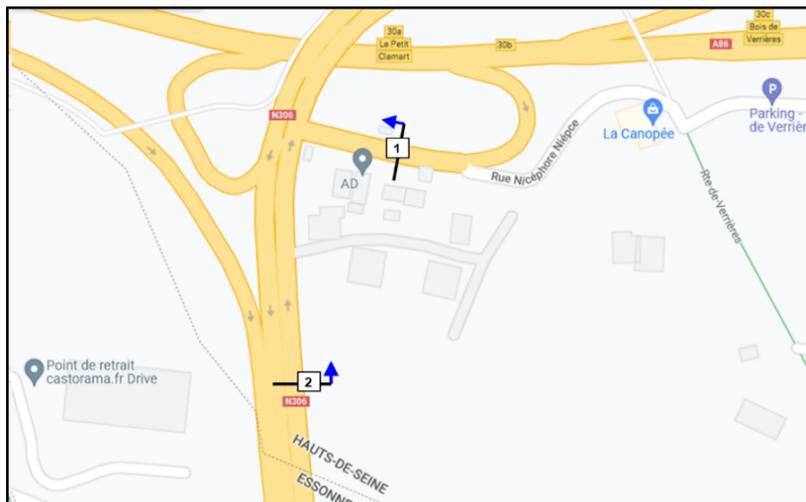


Figure 1. Localisation des points de comptage

Le débit total tout véhicule est plus de **10 fois plus important sur la N306** pour rejoindre l’A86 que sur la bretelle de sortie de l’A86 allant vers la N306. L’essentiel des véhicules se dirigent donc vers le Nord.

Mouvement pendulaire (matin/soir).

La part des poids lourds dans le pourcentage total des véhicules est faible.

Le trafic est équivalent entre les heures de pointe du matin et celles de l’après-midi, mais il chute la nuit.

		Résultats TV		Résultats PL	
		Poste 1 (rue Nicéphore)	Poste 2 (N306)	Poste 1	Poste 2
Débit Total		8 559	87 896	117	2 710
Jour le plus chargé		<b>1 512</b> sam 12/03/22	<b>15 573</b> jeu 10/03/22	<b>25</b> lun 07/03/22	<b>557</b> jeu 10/03/22
Moyenne Journalière (Jours Complets)	Période	1223	12557	17 - 1,4%	387 - 3,1%
	Jours Ouvrables	1180	14075	21 - 1,8%	509 - 3,6%
Moyenne Horaire (Jours Complets)	Période	51	523	1 - 1,4%	16 - 3,1%
	Jours Ouvrables	49	586	1 - 1,8%	21 - 3,6%
	J.O. 7/10h	61	<b>1358</b>	2 - 3,3%	<b>45 - 3,3%</b>
	J.O. 16/19h	62	1119	1 - 1,1%	19 - 1,7%
Période - Nuit (22H-6H)		13	87	0 - 1,5%	3 - 3,1%

Figure 2. Résultats TV et PL

Pour le poste 1, le trafic TV vers l’Ouest est constant en semaine et augmente légèrement le samedi, contrairement au poste 2 vers le Nord pour qui le trafic diminue considérablement le weekend.

Concernant les poids lourds, le trafic se réduit le weekend dans les deux cas.

Le tableau ci-dessous détaille des estimations à date du nombre de passages de véhicules lourds pour la station hydrogène.

	2025-Ph1	2027-Ph2	--	2032
Tube trailer (camion)	1 aller-retour par jour	2 aller-retours par jour		2 aller-retours par jour
Bennes à ordures ménagères	6 aller-retours par jour	13 aller-retours par jour		30 aller-retours par jour
Mini et midi bus	2 aller retours par jour	2 aller-retours par jours		2 aller-retours par jours
Usages prospectifs	-	14 aller-retours		14 aller-retours par jours
Total	9 aller-retours par jour	31 aller retours par jour		48 aller-retours par jour

Par conséquent, le trafic de véhicules lourds pour la station hydrogène aura un impact minimal sur le trafic actuel.

---

## **Thème N°5 : Points Divers**

---

Sur 45 observations reçues par le commissaire enquêteur, totalisant 175 contributions ou propositions (une observation pouvant contenir plusieurs contributions et propositions), 18 portent sur la question « Points divers ».

Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Les constructions en cours avant la fin de l'enquête
- La gestion du site

Les principales observations du public relatives à ce thème sont :

*« J'ajoute que je m'étonne de voir que les travaux sur le site ont déjà commencé, avant même la fin de la période de consultation du public, que des panneaux font déjà la promotion de cet aménagement, ignorant l'enquête publique en cours, et je m'interroge sur la procédure d'attribution des permis de construire, sans attendre les conclusions de la même enquête. » (Observation N°6, 7, 8, 9, 10,30)*

*« Nous nous interrogeons de ce fait sur le respect de la procédure d'attribution des permis de construire, et sur l'éventualité de leur délivrance sans attendre la conclusion de l'enquête publique. Nous souhaitons que le commissaire-enquêteur nous éclaire, s'il y a lieu, sur ce dysfonctionnement et sur ses conséquences juridiques. (Observation N°30)*

« Concernant la gestion du site : est-il envisagé d'avoir un site à accès limité à certaines heures ou bien à toute heure. Un bâtiment de surveillance est-il envisagé ? » (Observation N°16)

❖ **Question du commissaire enquêteur à l'EPT**

Aucune

**Réponse de l'EPT :**

Ces projets de constructions n'ont aucun lien avec la présente modification du PLU. Il s'agit de projets de construction de 3 logements et d'un atelier d'activités artisanales (couture de mailles tricotées) pour une SDP totale de 1169,40 m<sup>2</sup>.

Les autorisations d'urbanisme sont les suivantes :

- Un Permis de construire 09201919\*0024, déposé le 02/12/2019, accordé le 28/02/2020
- Un Permis de construire modificatif n°1 a été déposé le 07/07/2022, refusé le 20/09/2022.
- Un Permis de construire modificatif n°2 a été déposé le 22/11/2022

Les travaux ont commencé le 5 mars 2020 (Déclaration d'ouverture de chantier).

### **3. 3 - Analyse des observations et appréciation du projet de modification PLU**

Après avoir adopté son Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), l'EPT a décidé de procéder à la modification du PLU de la commune sur le secteur de la Sygrie afin de pouvoir mettre en œuvre le projet de démonstrateur écologique visant à sensibiliser tous les habitants du territoire à la transition écologique, au développement des énergies renouvelables, à la préservation des ressources et à l'économie circulaire.

Après avoir acquis une partie du foncier nécessaire à l'implantation du projet, l'EPT et la mairie ont engagé la modification N°5 du PLU pour permettre l'aménagement du secteur de la Sygrie.

Après avoir recueilli les observations du public et après les avoir classées par thème et analysées, le commissaire enquêteur donne son appréciation sur la modification N°5 du PLU.

#### **Analyse des observations sur le projet de modification du règlement du PLU**

La modification N°5 du PLU porte principalement sur la création d'une zone UFh avec la modification du règlement de cette zone. La note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique présente les modifications des articles du règlement du PLU en comparaison avec celui de la zone UF. Cette présentation permet de voir de manière aisée les évolutions réglementaires proposées. La justification de ces modifications, article par article, accompagne la note de présentation et permet au public de mieux comprendre les évolutions réglementaires de la zone UFh par rapport à la zone UF.

Les réserves émanant de la Mairie de Bièvres et des observations d'habitants de cette commune sur le projet de règlement du PLU témoignent de leurs désirs d'améliorer la qualité du traitement d'une des entrées de leur ville dans un secteur peu valorisé, en limite de deux départements gérés par des établissements publics territoriaux différents.

Le sentiment qui se dégage de ces observations est que le projet de modification du PLU sur la commune de Châtenay-Malabry ne prend pas suffisamment en compte l'intérêt des avoisinants.

Ils demandent principalement que soient précisées différentes dispositions de la modification du règlement du PLU, et notamment l'article UFh.1 concernant les occupations et utilisations du sol, afin de limiter le risque de transformation de la ressource en déchetterie à ciel ouvert.

Ils craignent également, en l'absence d'informations précises sur la desserte du projet d'aménagement et des futures constructions du démonstrateur écologique, le développement d'activités au détriment de la commune de Bièvres et de ses habitants, notamment en matière de contraintes de circulation supplémentaires sur leur commune.

Les observations de certains habitants du territoire Vallée Sud-Grand Paris et d'associations qui se sont exprimées à l'occasion de l'enquête publique sur la modification du règlement du PLU de la zone UFh, portent principalement sur les dispositions nouvelles du règlement,

qui réduisent ou dispensent de règles les CINASPIC, notamment en matière d'implantation et de hauteur.

### **Appréciation du commissaire enquêteur sur le projet de modification du règlement du PLU**

Concernant la rédaction de l'article UFh.1 du règlement du PLU, après avoir pris connaissance des observations et des questions du commissaire enquêteur, l'EPT et la commune de Châtenay-Malabry s'engagent à préciser l'article UFh.1.

Ainsi la rédaction proposée par l'EPT est conforme à la réserve émise par la commune de Bièvres et permet de lever toute ambiguïté et risque de transformation de la ressource en déchetterie.

Le commissaire enquêteur souscrit pleinement à cette précision réglementaire apportée à la rédaction de l'article UFh.1 du PLU.

Concernant le projet de modification de l'article UFh.4.3, et en réponse à une question du commissaire enquêteur et d'observations du public sur l'éclairage de la piste cyclable forestière, l'EPT et la commune de Châtenay-Malabry proposent de poursuivre la réflexion pour limiter l'impact de l'éclairage en lisière du bois de Verrières sur la faune.

S'il est vrai que cette question n'est pas du ressort du code de l'urbanisme, le commissaire enquêteur pense néanmoins que l'éclairage de la future piste cyclable peut être une source potentielle de nuisances sur la biodiversité aux abords directs du bois de Verrières classé ZNIEFF de type II.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de l'EPT à poursuivre cette réflexion en association étroite avec l'ONF.

Concernant les dispositions nouvelles du règlement des articles UFh.7, 8 et 10, l'EPT propose pour les CINASPIC des règles spécifiques en matière d'implantation et de hauteur.

Les évolutions proposées des articles du règlement sont limitées et cohérentes avec la nature des installations proposées, et proportionnées à la fonctionnalité d'un équipement collectif.

Le commissaire enquêteur considère que ces modifications sont justifiées dans la note de présentation du dossier d'enquête.

Concernant la modification de l'article UFh.12 du règlement sur le stationnement, l'EPT et la ville de Châtenay-Malabry apportent des précisions à la demande du commissaire enquêteur. La rédaction pour les CINASPIC des obligations de stationnement en fonction des besoins avec un minimum de 10% de la surface de plancher ne permettait pas d'apprécier la quantité des places de stationnement à réaliser.

Les précisions apportées par l'EPT sur le stationnement prévu dans le projet sont de nature à éclairer le public et faire mieux comprendre le fonctionnement du démonstrateur écologique.

Le commissaire enquêteur regrette que la note de présentation du dossier d'enquête n'apporte pas ce type d'information avec la localisation des voies sur un plan pour mieux

comprendre les aménagements prévus dans ce secteur, notamment sur les voies d'accès et la localisation des stationnements.

Concernant l'article Ufh.13 du règlement sur les espaces verts, la proposition d'enrichir la rédaction de cet article apportée par l'EPT dans le mémoire en réponse aux observations ainsi que sur les précisions mentionnées sur les surfaces d'espaces verts prévues au projet sont pertinentes et répondent à des observations du public.

Le commissaire enquêteur prend acte de cette proposition de rédaction nouvelle intégrée au projet de règlement qui renforce l'intégration paysagère du projet.

Le commissaire enquêteur précise que l'usage de dispositions particulières applicables aux CINASPIC est conforme au code de l'urbanisme et existe dans de nombreux PLU.

Le commissaire enquêteur estime que la concentration des constructions sur des emprises foncières limitées permet aussi de réduire l'imperméabilisation des sols.

Concernant l'ensemble des modifications du règlement de la zone Ufh, le commissaire enquêteur considère, au vu des emprises constructibles limitées où sont envisagés les CINASPIC, que l'usage de règles adaptées à des besoins spécifiques en matière d'implantation, de hauteur, d'espaces verts et de stationnement, dans un espace contraint en surface, est justifié. Ces dispositions apportent par ailleurs une meilleure organisation des constructions prévues dans le démonstrateur écologique, et une plus grande rationalité des dépenses publiques.

### **Analyse des observations sur l'impact environnemental du projet de démonstrateur**

La note de présentation de la modification du PLU détaille les incidences potentielles du projet de démonstrateur écologique et son impact sur l'environnement. Il y est décrit l'état existant du site, la pollution du sol, les aspects paysagers du site et de ses alentours, la biodiversité et la trame verte et bleue, la pollution acoustique ainsi que le contexte hydrologique.

Les observations, exprimées par certains habitants du territoire Vallée Sud-Grand Paris et d'associations environnementales, portent principalement sur l'impact environnemental du démonstrateur écologique implanté en lisière du bois de Verrières et qui, pour certains, est susceptible de porter atteinte à la continuité écologique et à la protection de la biodiversité. Ils interrogent le porteur du projet sur la compatibilité de son implantation en lisière du bois de Verrières, avec les dispositions du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF).

De nombreuses observations du public, formulées à l'occasion de l'enquête publique, expriment des craintes sur la vulnérabilité du milieu naturel, considéré comme insuffisamment pris en compte par le projet.

Elles concernent principalement la conservation du bois de Verrières et son mitage, la protection du paysage et du cadre de vie, les risques de pollution de la rivière de la Sygrie, l'artificialisation des sols, les nuisances et l'abattage des arbres.

### **Appréciation du commissaire enquêteur sur l'impact environnemental du projet de démonstrateur**

En ce qui concerne le respect des orientations du SDRIF en matière de protection des lisières, des espaces boisés et des espaces naturels, l'EPT et la mairie apportent, dans le mémoire en réponse aux observations, des précisions nécessaires à l'examen de ces questions.

L'extrait de la carte des destinations générales du territoire du SDRIF est également joint dans le mémoire de réponse de l'EPT et apporte une lecture plus aisée. Il est aussi précisé la nature des protections applicables sur le secteur de la Sygrie en lisière de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type II).

L'EPT rappelle également que l'enquête publique concerne la modification d'une zone urbaine existante UF du PLU, essentiellement dédiée à l'activité, en zone UFh afin de rendre possibles les aménagements nécessaires à l'implantation du démonstrateur écologique sur le secteur de la Sygrie.

A l'examen du dossier d'enquête, la modification du PLU ne prévoit ni de réduire une protection existante, ni le défrichement d'un espace boisé classé, ni ne prévoit la création d'une zone à urbaniser.

Par ailleurs le mémoire en réponse de l'EPT précise le type de classement de la station d'hydrogène, la nature des autorisations auxquelles est soumis ce type d'installation, ainsi que les réglementations applicables en matière de sécurité et de prévention.

Il est également indiqué la consommation en eau suivant l'importance de la station. La question du risque de pollution de la Sygrie et les études en cours avec le syndicat d'assainissement intercommunal de la vallée de la Bièvre sont également rappelées. Les cartes jointes au mémoire de l'EPT précisent les zones de renaturation de la zone d'EBC.

- Après avoir examiné l'ensemble des observations du public relatives à l'impact environnemental du projet, ainsi que le mémoire de l'EPT en réponse aux observations du public,
- après avoir consulté les orientations réglementaires du SDRIF et les cartes de destination,
- après avoir pris connaissance de l'avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe),
- après avoir lu les études préalables communiquées par l'EPT à sa demande (diagnostic faune-flore, étude acoustique, diagnostic pollution des sols),

le commissaire enquêteur considère que l'implantation du projet de démonstrateur écologique respecte les dispositions du SDRIF sur la protection des lisières.

Le commissaire enquêteur considère, qu'en l'absence d'évaluation environnementale, les précisions apportées concernant la faune protégée recensée, la compatibilité des usages par rapport à l'analyse du sol, et les renseignements apportés concernant la station d'hydrogène et son classement auraient pu figurer dans la note de présentation du dossier de modification du PLU, afin de mieux informer le public.

Le projet d'implantation du démonstrateur écologique sur la zone UFh s'accompagne d'un projet de renaturation de la partie non constructible du terrain classé EBC. Cet aménagement devrait permettre de restaurer des sols artificialisés et pollués, d'agrandir

les corridors existants, de créer un habitat pour les espèces fragiles à la frange d'un milieu urbain. L'adaptation de ces espaces aménagés aux effets du changement climatique doit permettre d'améliorer le cadre de vie et participer à l'amélioration de la santé des riverains.

Le commissaire enquêteur estime qu'en raison de leur faible importance, les constructions nouvelles mises en œuvre dans le cadre de cette modification de PLU exerceront une faible pression supplémentaire sur les ressources naturelles et n'auront que peu d'impact sur le sol, le sous-sol, l'eau et l'air.

Le commissaire enquêteur regrette que ne soit pas dressé un bilan sur la désartificialisation des sols sur le périmètre de l'aménagement, ni présenté d'indicateur de suivi sur ce secteur qui se veut exemplaire et pédagogique en matière de développement durable.

Le commissaire enquêteur aurait apprécié également d'avoir un détail des surfaces renaturées par nature d'occupation (plantation, agriculture urbaine et gestion des eaux pluviales de la parcelle).

### **Analyse des observations sur l'OAP, et les itinéraires cyclables**

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP), créée à l'occasion de la modification N°5 du PLU de la commune de Châtenay-Malabry, précise à titre indicatif les principaux emplacements des bâtiments envisagés sur ce secteur.

Dans la note de présentation du dossier d'enquête publique, il est mentionné le cheminement actuel des cyclistes le long de la RN 306, ainsi que le cheminement futur le long des constructions dans le périmètre de l'OAP.

Il est précisé par ailleurs que le cheminement futur inscrit dans l'OAP doit contribuer à résoudre une coupure cyclable majeure sur le territoire.

De nombreuses associations de cyclistes du secteur et des départements limitrophes se sont exprimées durant l'enquête publique, craignant que la piste cyclable prévue sur l'emprise de l'OAP allait se substituer à l'itinéraire cyclable intercommunal existant le long de la RN 306.

Certaines observations font état de la complémentarité des pistes cyclables de loisirs avec les itinéraires cyclables intercommunaux, et soulignent qu'elles répondent à des fonctions différentes.

Plusieurs observations font état d'un manque de précision sur le tracé indicatif de la piste cyclable dans l'OAP, de ses caractéristiques, ainsi que sur son raccordement en amont et en aval avec les autres itinéraires cyclables. Plusieurs associations demandent que figure sur l'OAP la piste cyclable existante le long de la RN 306.

### **Appréciation du commissaire enquêteur sur le projet d'OAP**

Dans leur mémoire en réponse aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur, l'EPT et la Ville de Châtenay-Malabry confirment bien la

réalisation des deux aménagements cyclables. Il est joint au mémoire un schéma qui précise bien le tracé cyclable sur la RN 306 ainsi que celui de l'OAP. Des précisions sont également apportées sur la localisation du maillage envisagé avec les autres pistes cyclables.

Le commissaire enquêteur estime que les précisions apportées par l'EPT et la Ville de Châtenay-Malabry sont de nature à répondre à l'ambiguïté qu'a fait naître la note de présentation du dossier d'enquête publique et à satisfaire les attentes des associations de cyclistes.

Le commissaire enquêteur considère que, du fait que l'emprise de l'itinéraire cyclable intercommunal existant n'appartient pas au domaine communal, il ne peut par conséquent figurer dans l'emprise de l'OAP. Le commissaire enquêteur prend acte que le croisement du trottoir partagé vélo/piéton avec la voirie d'entrée/sortie du site de la Sygrie sera étudié à l'étape projet.

### **Analyse des observations sur la desserte du projet et la circulation**

Le dossier d'enquête de la modification du PLU n'aborde pas la question de la desserte du projet de démonstrateur écologique.

L'OAP ne précise pas à ce stade la question du trafic attendu. Seule la note de présentation aborde la question du trafic routier sous l'angle de la pollution acoustique aux abords de la zone de projet.

Les principales observations sur ce thème font état de l'absence d'informations sur les questions de desserte du projet, de son accessibilité sécurisée, du trafic attendu suivant les usages, de son accès en transports en commun, notamment pour l'école de développement durable prévue dans le projet.

Il est notamment signalé par la commune de Bièvres, le risque d'aggravation de la saturation du trafic routier existant par les véhicules poids lourds empruntant nécessairement les voiries communales de Bièvres pour se rendre à la station de production d'hydrogène du démonstrateur écologique ou à la ressourcerie.

Dans le mémoire en réponse aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur, l'EPT et la Ville de Châtenay-Malabry ont apporté des précisions nécessaires sur desserte du projet et sur les circulations supplémentaires prévues.

### **Appréciation du commissaire enquêteur sur la desserte du projet et la circulation**

S'agissant d'une enquête publique de modification du PLU de Châtenay-Malabry sur le secteur de la Sygrie, le dossier est assez pauvre en informations sur l'évaluation du trafic et la desserte du site du projet de démonstrateur écologique.

Les réponses apportées par l'EPT sont de nature à mieux évaluer l'impact sur la circulation existante et le risque d'aggravation de la saturation du trafic sur la commune de Bièvres.

Le commissaire enquêteur pense nécessaire de poursuivre la concertation avec la ville de Bièvres sur la question de la desserte du site.

Le commissaire enquêteur prend acte du projet de création d'un second accès au site du projet pour en faciliter son fonctionnement et la fluidité du trafic.

Le commissaire enquêteur regrette que les principales informations des études sur la circulation ne soient pas intégrées au dossier de présentation du projet, afin de permettre d'éclairer le public sur la pertinence de son lieu d'implantation à l'échelle du territoire.

### **Analyse des observations sur les points divers**

Plusieurs observations font état de constructions en cours d'édification sur le périmètre du projet et s'interrogent sur leurs autorisations alors que l'enquête publique sur les aménagements du secteur est en cours.

Après avoir visité le site à plusieurs reprises, le commissaire enquêteur a également constaté la présence d'une grue sur un chantier de construction.

La réponse apportée par l'EPT précise que l'autorisation de construire a été préalable à l'adoption du PCAET et que les demandes de permis modificatifs postérieures à l'adoption du PCAET ont été refusées.

### **Appréciation du commissaire enquêteur sur les points divers**

La réponse de l'EPT montre bien l'enchaînement des décisions d'autorisations relatives aux permis de construire en cours de réalisation avant l'adoption du plan climat. Il est difficile parfois de comprendre cette situation qui peut apparaître comme ubuesque.

C'est pourquoi le commissaire enquêteur encourage l'EPT à engager les acquisitions amiables nécessaires pour ne pas attendre l'achèvement de ces constructions qui auront pour conséquence de rendre plus onéreuse la réalisation du projet.

**B / CONCLUSIONS MOTIVÉES**

## 1 - Rappel du projet de modification du PLU de Châtenay-Malabry

### a) Objet du projet de modification du PLU

L'objet de l'enquête publique est la modification N°5 du PLU de la commune de Châtenay-Malabry afin de permettre l'aménagement du secteur de la Sygrie dans lequel doit s'implanter un démonstrateur écologique. Cette modification concerne également la création d'un emplacement réservé en zone N autour d'un exutoire des eaux pluviales existant à la Boursidière, et la rectification d'erreurs matérielles.

Le projet de démonstrateur écologique prévoit une implantation des futures constructions sur les terrains déjà constructibles et dimensionnés pour accueillir une école du développement durable, une ressourcerie, une station hydrogène, un espace dédié à la rénovation énergétique, un espace renaturé et une piste cyclable.

La modification N°5 du PLU concerne les documents suivants :

Le rapport de présentation (extrait) :

- La zone UFh est une zone urbaine permettant l'accueil du projet d'implantation du démonstrateur écologique.

Le règlement avec :

- Des ajustements règlementaires des articles de la zone UFh afin de permettre l'implantation du projet de démonstrateur écologique.
- Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), précisant dans le secteur de la Sygrie l'emplacement à titre indicatif des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC)
- Des rectifications d'erreurs matérielles et améliorations rédactionnelles dans le règlement et dans le lexique.

Le plan de zonage avec :

- La création de la zone UFh sur le secteur de la Sygrie.
- L'instauration de l'emplacement réservé supplémentaire (N°6) autour d'un exutoire d'eaux pluviales dans le secteur de la Boursidière.

### b) Origine du projet de modification du PLU

Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) a été approuvé le 30 mars 2022 sur le territoire de Vallée Sud-Grand Paris.

C'est dans le cadre des objectifs et actions du PCAET que le projet du démonstrateur écologique a pris racine sur le site de la commune de Châtenay-Malabry.

Le projet s'étend sur un foncier dont l'EPT est propriétaire pour partie. L'EPT a acquis en avril 2021 au département de l'Essonne la plus grande parcelle de 23 990m<sup>2</sup>, dont 4265m<sup>2</sup> constructibles, et 18 676 m<sup>2</sup> classés en Espace Boisé Classé (EBC).

L'EPT a le projet d'acquiescer les 5 autres parcelles d'une surface de 7486 m<sup>2</sup> constructibles. L'une des parcelles restera en espace boisé classé.

c) Cadre juridique

L'objet des évolutions du PLU entre dans le champ de la procédure de modification en application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme. Préalablement à l'approbation des documents d'urbanisme, l'organisation d'une enquête publique est nécessaire pour recueillir l'avis du public. La procédure de l'enquête publique est conduite conformément au code de l'environnement.

d) Autorité responsable du projet de modification du PLU

La note de présentation du dossier soumis à l'enquête publique mentionne que le maître d'ouvrage est l'Établissement Public Territorial (EPT) Vallée Sud-Grand Paris (VSGP) dont le siège administratif est au 28 rue de la Redoute à Fontenay-aux-Roses, représenté par son Président, Monsieur Jean-Didier Berger.

L'enquête publique se déroule selon les modalités définies par le Président de l'Établissement Public Territorial Vallée Sud-Grand Paris dans son arrêté d'ouverture de l'enquête (arrêté N°A 0037/2023 en date du 02/02/2023) et reprises par l'avis de publicité de l'enquête.

L'autorité compétente pour approuver le projet de modification du PLU, après enquête publique, est le conseil de territoire de Vallée Sud-Grand Paris.

e) Participation du public et observations

La participation du public durant l'enquête a été modérée et 45 observations ont été dénombrées.

Huit personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur à l'occasion de ses quatre permanences.

## 2 - Avis du commissaire enquêteur

### a) En ce qui concerne le dossier d'enquête

Le dossier d'enquête de modification N°5 du PLU de la commune de Châtenay-Malabry mis à la disposition du public est complet, et le commissaire enquêteur n'a pas constaté l'absence de pièces réglementaires au dossier d'enquête.

Les avis des PPA ont été annexés au dossier d'enquête dès leur réception.

En l'absence d'évaluation environnementale sur la modification N°5 du plan local d'urbanisme de Châtenay-Malabry (Avis MRAe AKIF-2022-180 du 03/11/2023), ainsi que sur le démonstrateur écologique (décision n° DRIEAT-SCDD-2022-168 du 28 juillet 2022), le commissaire enquêteur pense que la mise à disposition, dans le dossier d'enquête, d'informations complémentaires sur la faune et la flore et sur le fonctionnement du démonstrateur écologique auraient permis de sensibiliser le public sur ce projet innovant et de compléter l'information et la concertation engagées par l'EPT à l'occasion de l'élaboration du plan climat, air, eau, énergie.

### b) En ce qui concerne la publicité et l'information du public

Les publicités et l'information du public ont bien été réalisées conformément aux dispositions de l'article L 123.10 du code de l'environnement.

Lors de ses venues aux permanences, le commissaire enquêteur a pu vérifier que l'affichage était bien en place sur les panneaux d'affichages municipaux, notamment à proximité de l'entrée de la Mairie, siège de l'enquête, ainsi qu'à proximité du projet et à la Mairie de Bièvres conformément à sa demande.

Le certificat d'affichage, sur les panneaux administratifs, de l'avis d'enquête publique relative à la modification N°5 du PLU, a été établi par l'adjointe au Maire de Châtenay-Malabry en date du 31 mars 2023.

Le certificat d'affichage en mairie de l'arrêté d'enquête publique prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N°5 du PLU, a été établi par l'adjointe au Maire de Châtenay-Malabry en date du 31 mars 2023.

### c) En ce qui concerne le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du mardi 21 février au vendredi 24 mars 2023 inclus, soit durant 32 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et un registre papier étaient mis à la disposition du public en mairie de Châtenay-Malabry (direction des services techniques), sis 26 rue du Docteur Le Savoureux, du mardi 21 février à 9h00 au vendredi 24 mars 2023 inclus à 17h30.

Un registre dématérialisé était mis à la disposition du public le temps de l'enquête avec l'ensemble du dossier d'enquête.

Durant l'enquête, le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences au siège de l'enquête en Mairie.

Les moyens permettant la participation la plus large possible du public ont bien été mis en œuvre par l'EPT et la mairie.

d) En ce qui concerne l'objet de la modification du PLU proposée

L'objet de l'enquête, décrit de manière détaillée dans le dossier d'enquête, présente les adaptations nécessaires au PLU pour l'aménagement du secteur de la Sygrie afin de permettre l'implantation du démonstrateur écologique.

La modification du PLU fait suite à l'adoption du PCAET par l'EPT le 30 mars 2022 sur le territoire de Vallée Sud-Grand Paris.

Le commissaire enquêteur estime que les évolutions proposées dans le projet de modification N°5 du plan local d'urbanisme de la ville de Châtenay-Malabry ont un impact limité sur l'urbanisation de la commune et sur l'environnement.

e) En ce qui concerne les observations déposées

La participation du public a été modérée tout au long de l'enquête. Les observations déposées ont permis néanmoins de faire progresser le projet de modification du PLU pour une meilleure acceptabilité.

Dans le mémoire en réponse, l'EPT apporte des compléments au règlement du PLU et des précisions sur l'OAP ainsi que la confirmation de la réalisation de deux pistes cyclables.

f) En ce qui concerne les réponses du maître d'ouvrage

Les réponses du maître d'ouvrage et de la Ville sont précises et s'accompagnent de décisions et propositions en réponse aux observations et propositions du public et des associations.

A cela s'ajoute un travail d'illustration par des schémas facilitant la compréhension par le public des zones non constructibles, la carte des enjeux faisant apparaître la localisation de la faune protégée en 2022, le schéma des deux aménagements cyclables dont la réalisation est confirmée, le schéma de circulation suivant les usages et modes de fonctionnement du site, ainsi que les hypothèses de trafic complémentaire après l'aménagement.

Les précisions et réponses du maître d'ouvrage aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur sont pertinentes et répondent aux attentes.

Le commissaire enquêteur estime que le renforcement des obligations à l'article UFh.13 du projet de règlement du PLU en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations, contribue à l'amélioration de l'intégration paysagère des futurs constructions.

g) En ce qui concerne l'atteinte à l'environnement

Le commissaire enquêteur considère que l'impact du projet de modification du PLU sur l'environnement est positif dans le secteur de la Sygrie, avec notamment les précisions apportées dans le mémoire en réponse aux observations sur le projet de renaturation :

« Il est précisé qu'une renaturation de la partie non constructible en lisière de forêt est prévue, correspondant à une surface d'environ 3950 m<sup>2</sup>. La renaturation comprendra notamment une mare pédagogique de 550 m<sup>2</sup> prévue pour 2025. Il est envisagé la création d'un verger, d'un potager, d'une prairie, de zones en gestion libre ou encore d'un jardin évolutif. »

« Enfin pour répondre à la question sur le reboisement, la zone N / EBC a une surface d'environ 19200 m<sup>2</sup>. Néanmoins, une partie de ce secteur EBC est non boisée actuellement sur environ 8850 m<sup>2</sup>. Cet espace pourra accueillir des zones de renaturation, l'agriculture urbaine, la gestion des eaux pluviales de la parcelle. Ainsi, environ 10350m<sup>2</sup> sont boisés et le resteront. Environ 8850 m<sup>2</sup> seront renaturés (en friche actuellement). »

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement de l'EPT « d'étudier et de poursuivre en association étroite avec l'ONF » les réflexions concernant l'éclairage le long de la piste cyclable forestière, afin de limiter les atteintes à la protection de la faune en lisière du bois de Verrières, tout en assurant la sécurité des utilisateurs de la piste cyclable.

Le commissaire enquêteur estime que projet de modification N°5 du plan local d'urbanisme de la ville de Châtenay-Malabry prend en compte le SDRIF, notamment en ce qui concerne les règles de distance à respecter pour toute nouvelle urbanisation aux abords des lisières des espaces boisés.

Ces règles de distance à respecter ne s'appliquent qu'en dehors des sites urbains constitués, ce qui est le cas de la zone UF qui était déjà située en zone urbaine avant le projet de création de la zone UFh dans la modification du PLU.

Avec les précisions et compléments apportés par le maître d'ouvrage au règlement de la zone UFh du PLU, le commissaire enquêteur considère que le projet de modification a un impact limité sur l'urbanisation de la commune et n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

### **3 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur le projet de modification N°5 du PLU de Châtenay-Malabry**

**A l'issue de l'enquête publique ayant duré 32 jours consécutifs, après :**

- l'étude en détail des différents documents du dossier d'enquête,
- la prise de connaissance d'informations complémentaires fournies par l'EPT et la Ville,
- la visite à plusieurs reprises du secteur de projet,
- l'analyse attentive des observations et propositions du public et des associations,

- la communication au maître d'ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions et observations du commissaire enquêteur,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, du maître d'ouvrage VSGP et de la Ville.

**Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :**

- la composition du dossier et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- le dossier d'enquête proposé au public, bien que complet au regard de la procédure de modification du PLU, aurait pu comporter des informations complémentaires sur la faune et la flore et sur le fonctionnement du démonstrateur écologique, ce qui aurait permis de mieux sensibiliser le public sur ce projet innovant et prolonger ainsi la concertation engagée par l'EPT avant l'adoption du plan climat, air, eau, énergie territorial,
- les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, sur les panneaux administratifs de la Ville, sur le site internet dédié à la modification du PLU. Le journal municipal a également relayé l'information sur la tenue de l'enquête publique,
- le certificat d'affichage établi par l'adjointe au Maire en date 31 mars 2023 atteste de l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux d'affichages municipaux et à proximité du projet, ainsi que de l'arrêté en Mairie de Châtenay-Malabry,
- les 4 permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,
- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations et propositions sur le registre papier ainsi que sur un registre électronique et par courrier,
- les PPA ont bien été consultées préalablement à l'ouverture de l'enquête et leurs réponses sont favorables, sauf réserves pour le syndicat mixte du bassin versant de la Bièvre,

**Sur le fond de l'enquête, considérant que :**

- l'objet de l'enquête a été clairement défini dans le dossier d'enquête,
- des réponses aux demandes de précisions du commissaire enquêteur sur le dossier d'enquête ont été fournies par le maître d'ouvrage et la Ville,
- la création d'une zone UFh sur le secteur de la Sygrie, en lieu et place de la zone UF, est destinée à accueillir un site innovant et exemplaire en matière de transition écologique, dédié à la sensibilisation des habitants et des professionnels,
- les ajustements des articles du règlement du PLU de la zone UFh sont justifiés pour les CINASPIC et permettent la mise en œuvre d'équipements collectifs dans l'OAP,

- la décision de l'EPT et de la Ville, après analyse des observations, de préciser l'article UFh.1 sur l'utilisation du sol, afin de limiter le risque de transformation de la ressource en décharge,
- la décision de l'EPT et de la Ville, après analyse des observations, de compléter l'article UFh.13 sur les espaces verts pour permettre une meilleure insertion paysagère du projet,
- la création de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur le secteur de la Sygrie permet de préciser à titre indicatif les principaux emplacements des bâtiments envisagés : une école de développement durable, une ressource, un démonstrateur de rénovation énergétique, une station d'hydrogène, ainsi que la localisation des zones de renaturation du site,
- l'adaptation de la règle de stationnement pour les CINASPIC dans l'article 12 de la zone UFh correspond à la prise en compte des besoins spécifiques et fonctionnels contraignants de ce type d'équipement collectif,
- la rectification d'erreurs matérielles apportées dans le règlement sur la question des accès et la notion de terrain fini clarifie la rédaction du règlement,
- la création d'un emplacement réservé à la Boursidière en zone N sur le plan de zonage autour du bassin de rétention des eaux pluviales du parc NOVEOS est rendu nécessaire du fait du transfert de compétences voiries à l'EPT,
- le public s'est exprimé tout au long de l'enquête, et les observations et propositions ont été pertinentes et constructives,
- le maître d'ouvrage et la Ville ont répondu, dans le mémoire en réponse, de manière approfondie aux observations et propositions du public, et aux questions du commissaire enquêteur,
- le projet vise notamment la sensibilisation de tous les habitants du territoire à la transition écologique, au développement des énergies renouvelables, à la préservation des ressources et à l'économie circulaire,
- le projet de modification N°5 du PLU de Châtenay-Malabry va dans le sens de l'intérêt général et répond aux évolutions nécessaires pour permettre l'aménagement du secteur de la Sygrie,
- le projet de modification N°5 du PLU de Châtenay-Malabry et ses évolutions suite à l'enquête publique, prennent en compte les objectifs ambitieux en matière de réduction de gaz à effet de serre, de consommations énergétiques, de reconquête de la qualité de l'air ainsi que l'adaptation au changement climatique, adoptés dans le PCAET,

Pour l'ensemble de ces raisons, le commissaire enquêteur est favorable à la modification N°5 du plan local d'urbanisme proposée par l'EPT VSGP et la Ville de Châtenay-Malabry avec les recommandations suivantes :

**Recommandations :**

Au terme de l'enquête publique sur la modification N°5 du PLU de la commune de Châtenay-Malabry, le commissaire enquêteur souhaite faire deux recommandations pour sensibiliser à des fins pédagogiques les habitants du territoire au projet de démonstrateur écologique :

- que les aménagements prévus dans la zone de renaturation puissent s'accompagner de la mise en place d'indicateurs de suivi de la reconquête des écosystèmes,
- que le diagnostic environnemental réalisé par le CEREMA en 2019 sur la parcelle M17, ainsi que le diagnostic faune et flore effectué sur la parcelle M17, puissent enrichir le rapport de présentation dès la prochaine modification du PLU de la commune de Châtenay Malabry ou celui du PLUI.

**En conséquence, et avec ces deux recommandations, le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE sur le projet de modification N°5 du PLU de la commune de Châtenay-Malabry.**

Le commissaire enquêteur

Bernard AIMÉ

*Bernard Aimé*