



SYNDICAT MIXTE DE CHATENAY-MALABRY

**Département des Hauts-de-Seine
Ville de Châtenay-Malabry**

**PROJET DE BUSINESS PARC
DE CHATENAY-MALABRY**

**BILAN DE MISE A DISPOSITION DE
L'ETUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE**

1. RAPPEL DU CONTEXTE ET DES OBJECTIFS DE L'OPERATION

Le site de la Faculté de Pharmacie et du Centre sportif universitaire (CSU) d'une superficie de 13 hectares environ se situe sur la commune de Châtenay-Malabry dans le Département des Hauts-de-Seine (92).

Le secteur bénéficie d'une situation stratégique en entrée de département mais également en entrée de ville. Il bénéficie en outre d'une accessibilité intéressante, avec l'A86 au sud, la rue Jean-Baptiste Clément (RD63) à l'Ouest et l'avenue de la Division Leclerc (RD986) au Nord.

Le Département des Hauts-de-Seine et la commune de Châtenay-Malabry ont créé en 2000 le syndicat mixte de Châtenay-Malabry chargé de la mise en œuvre et du suivi du projet de renouvellement urbain le long de l'axe de la RD986, dont les objectifs sont les suivants :

- repenser l'organisation et le paysage urbain, en fonction des terrains mutables et des nouvelles infrastructures de transport,
- atténuer l'effet de coupure de la Division Leclerc,
- créer des pôles d'animation fédérateurs, en améliorant le niveau de développement d'équipements et de services,
- favoriser le développement économique, en créant de l'activité et en encourageant l'emploi local.

L'annonce, par l'Université Paris XI, du départ du CSU et du déménagement de la Faculté de Pharmacie envisagée pour 2021 a été l'occasion pour le Syndicat mixte de Châtenay-Malabry d'étendre son périmètre d'intervention sur ces sites et d'engager une réflexion urbaine qui réponde à deux objectifs :

- Permettre un traitement des entrées de département et de ville,
- Améliorer le seuil critique en termes d'attractivité économique pour attirer des opérateurs tertiaires par le développement d'une offre immobilière d'entreprises adaptée.

En réponse à ces objectifs, un projet d'aménagement a été retenu s'articulant autour de cinq grands principes :

- un « Business Parc » de 120 000 m² de surface de plancher à dominante tertiaire, organisé autour d'un parc central fédérateur, orienté Est-Ouest, dans la continuité de la Forêt de Verrières ;
- le réaménagement et la valorisation de la rue Jean-Baptiste Clément pour qu'elle joue pleinement son rôle d'entrée de ville ;
- une accessibilité du site pour tous, grâce à une topographie repensée ;
- Une ouverture sur la ville par la réalisation de commerces et de services dans la continuité de l'avenue de la Division Leclerc (RD 986) ;
- des flots bâtis offrant une grande flexibilité pour une implantation d'entreprises variées : PME, ETI (Entreprises de taille Intermédiaire) à haute valeur ajoutée, directions de grands groupes...

La procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été retenue notamment pour sa souplesse et son adaptation à ce type d'opération d'envergure.

Dans ce cadre, et conformément aux articles R. 311-2 du Code de l'urbanisme et L. 122-1-1 et L. 122-3 du Code de l'environnement, le Syndicat mixte a donc réalisé une étude d'impact environnementale relative à la création de la ZAC du Business Parc de Châtenay-Malabry.

2. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE

Le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements, paru au JO du 30 décembre 2011, en application de la loi Engagement National pour l'Environnement (dite loi Grenelle 2) du 12 juillet 2010 rend obligatoire la réalisation d'une étude d'impact lorsque la création d'une zone d'aménagement concerté est envisagée et que le projet prévoit la création de plus de 40.000 m² de surface de plancher. Cette obligation s'est retrouvée codifiée à l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

Par exception au principe selon lequel la réalisation d'une étude d'impact implique de procéder à une enquête publique, et conformément aux articles L.123-2 et L.122-1-1 du code de l'environnement, l'étude d'impact réalisée à l'occasion de la création d'une ZAC est soumise à une procédure de mise à disposition du public. Celle-ci se distingue principalement de l'enquête publique par l'absence de commissaire-enquêteur et par des modalités de publicité et d'organisation plus souples qui doivent être décidées par l'assemblée délibérante de la collectivité ou de l'établissement public concerné.

2.1. Le contenu réglementaire de l'étude d'impact

Le contenu de l'étude d'impact doit être en relation avec l'importance des travaux et aménagements projetés et avec leurs incidences prévisibles sur l'environnement.

L'étude d'impact présente successivement :

1. Une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels agricoles, forestiers, ou de loisirs, affectés par les aménagements ou ouvrages ;
2. Une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement, et en particulier sur la faune et la flore, les sites et paysages, le sol, l'eau, l'air, le climat, les milieux naturels et les équilibres biologiques, sur la protection des biens et du patrimoine culturel et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses) ou sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique ;
3. Les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu ;
4. Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement et la santé, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ;
5. Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation ;

Afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude, celle-ci fait l'objet d'un résumé non technique.

2.2. L'avis de l'Autorité Environnementale rendu sur l'étude d'impact transmise

L'Autorité Environnementale a rendu son avis sur l'étude d'impact relative au projet de Business Parc, le 8 juin 2016. Elle en a souligné la clarté et la bonne structuration, et a relevé la qualité de l'analyse de l'état initial de l'environnement, en appréciant notamment le niveau qualitatif des études menées en phase préalable.

Les principales recommandations de l'autorité environnementale à ce stade du projet, sont les suivantes :

- Attendre des études complémentaires concernant la pollution des sols, au regard de l'implantation d'une crèche (*inter-entreprises*). Un tel équipement à caractère privé n'est qu'une hypothèse à ce stade qui reste encore à valider dans les phases ultérieures du projet.
- Confirmer la faisabilité du principe de gestion pluviale « zéro rejet » lors des étapes ultérieures du projet.
- Illustrer et expliciter davantage l'intégration du paysage proche et lointain ainsi que le traitement des franges.
- Préciser la compensation de la suppression d'une partie de l'espace naturel sensible par l'aménagement du parc central.
- Préciser les impacts du projet sur le trafic dans les phases ultérieures du projet, ainsi que les mesures pour éviter, réduire ou compenser ces impacts.
- Justifier le choix de ne pas conserver les bâtiments existants (notamment le pavillon central) et évoquer l'éventuel recyclage des déchets liés aux nombreuses démolitions.

3. DEROULEMENT DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

L'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale et les réponses aux différents points soulevés par cette dernière, ont fait l'objet d'un document mis à disposition du public en mairie de Châtenay-Malabry et dans les locaux du Syndicat mixte.

3.1. Les modalités de la mise à disposition

Les modalités de la mise à disposition du dossier relatif à l'étude d'impact ont été définies par la délibération n° 2016-17 du Comité syndical du 6 juin 2016, à savoir :

- la mise à disposition du public de l'étude d'impact et de l'avis de l'autorité environnementale accompagnés d'un registre destiné à recueillir les observations éventuelles, en mairie de Châtenay-Malabry et dans les locaux du Syndicat mixte, aux heures habituelles d'ouverture des bureaux
- la mise à disposition pour une durée de 15 jours minimum.

3.2. Le déroulement de la mise à disposition

La mise à disposition a eu lieu du lundi 20 juin 2016 au vendredi 8 juillet 2016, soit une durée totale de 19 jours.

Le dossier complet de la mise à disposition ainsi que des registres visant à recueillir les observations et propositions du public ont été disponibles aux lieux et horaires suivants :

- à la Mairie de Châtenay-Malabry
26 rue du Docteur Le Savoureux à Châtenay-Malabry
de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30
- dans les locaux du Syndicat mixte (bureau 378)
61, avenue Salvador Allende à Nanterre
de 8h30 à 12h30 et 13h30 à 17h30

Les observations et propositions du public pouvaient, en plus des registres, être adressées par écrit à l'adresse mail infos@chatenay-malabry.fr pendant la durée de la mise à disposition.

Les modalités définies ci-dessus ont fait l'objet d'un avis qui a été porté à la connaissance du public par le biais des mesures de publicité suivantes :

- insertion dans deux journaux diffusés à l'échelle du Département : Le Parisien et La Croix du 8 juin 2016 ;
- insertion dans le Bulletin Municipal Officiel « les Nouvelles de Châtenay-Malabry » du 31 mai 2016 ;
- affichage en mairie de Châtenay-Malabry et au niveau du site de l'opération, rues Jean-Baptiste Clément et des Turlurets, à compter du 8 juin 2016 ;
- sur le site internet de la ville de Châtenay-Malabry à compter du 8 juin 2016.

La procédure qui prévoit que la publicité doit précéder d'au moins huit jours le début de la mise à disposition a donc été respectée.

4. LES REMARQUES ET OBSERVATIONS FORMULÉES A L'OCCASION DE LA MISE A DISPOSITION DU PUBLIC DE L'ÉTUDE D'IMPACT ENVIRONNEMENTALE

Au cours de cette mise à disposition du public, deux observations ont été recensées :

- une première observation exprimant une préoccupation et une demande de précisions sur des thématiques en grande partie évoquées par l'Autorité Environnementale dans son avis : l'impact paysager du projet (proximité de la forêt de Verrières et compensation de la suppression d'une partie de l'espace naturel sensible de la Guillonnières), la gestion des eaux pluviales et le risque inondation, l'impact sur le trafic routier et les risques d'engorgement, l'impact du label éco-quartier, le choix d'implantation d'un bâtiment en bordure de l'autoroute, la justification de jardins familiaux dans un site à vocation tertiaire, la gestion des déchets issues de la démolition du bâti existant.
- une seconde observation proposant une couleur verte des futurs bâtiments pour une meilleure insertion paysagère.

Les observations recueillies ne sont pas de nature à remettre en cause la mise en œuvre du projet.

Néanmoins, des éléments de réponses peuvent être apportés. Il est à noter que la plupart de ces éléments ont déjà été fournis dans le cadre des remarques formulées par l'Autorité Environnementale :

- concernant l'impact paysager : le projet va permettre la création de 3 hectares de parc, qui restituera largement la portion de liaison verte du corridor écologique supprimée d'environ 1,5 ha. Ce nouveau parc assurera en outre à l'ouest une continuité physique plus directe avec la forêt de Verrières.
- concernant la gestion des eaux pluviales et le risque inondation: le projet a été pensé pour minimiser l'imperméabilisation des sols au travers notamment de la gestion intégrée des eaux pluviales par des procédés alternatifs (noues, bassins de rétention, etc).
- concernant l'impact sur le trafic routier et les risques d'engorgement : les premières études de circulation seront complétées en phase opérationnelle par des études approfondies et un travail de recalage de la bretelle en étroite collaboration avec le gestionnaire de l'autoroute (la Direction des Infrastructures Routières DIRIF). Le projet présenté dans l'étude d'impact propose déjà une amélioration du fonctionnement de cette bretelle.
- concernant le label éco-quartier : le projet se donne l'objectif de répondre à des exigences en matière d'éco-quartier qui seront définies plus amplement au fur et à mesure de son approfondissement. Néanmoins, à ce stade sont déjà identifiés plusieurs aspects comme la gestion alternative des eaux pluviales, l'orientation optimisée des bâtiments, l'intégration des modes doux, etc....
- concernant le choix d'implantation d'un bâtiment en bordure de l'autoroute : le projet a proposé d'implanter un front bâti le long de l'autoroute pour un double objectif, créer une véritable vitrine du Business Parc sur l'axe majeur que constitue l'autoroute A86 et

préserver le parc central et les immeubles environnants des nuisances sonores de cette infrastructure autoroutière.

- concernant la justification de jardins familiaux dans un site à vocation tertiaire: à ce stade, le projet prévoit plutôt des parcelles agricoles. Le parc accueillera des usages agro-forestiers, et proposera des parcelles boisées prolongeant dans le site des ambiances rafraichissantes des sous-bois de la forêt de Verrières. Elles participeront à l'agrément des visiteurs et des promeneurs et usagers des bureaux.
- concernant la gestion des déchets de la démolition du bâti existant : le projet et l'étude d'impact ont clairement exprimé l'objectif que s'est fixé le Syndicat mixte sur la gestion des déchets des démolitions intégrant un réemploi ou recyclage de ces déchets dans le respect de la réglementation.
- concernant le choix de la couleur verte des immeubles du Business Parc : il est à noter que l'aménagement des espaces publics favorisera l'intégration du projet dans le milieu paysager (implantation d'un parc central en continuité de la forêt de Verrières, d'alignement d'arbres, de noues et de bassins paysagers) et que le choix des couleurs des bâtiments sera par ailleurs soumis à l'avis de l'ABF.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Le présent bilan sera tenu à la disposition du public pendant un mois à la direction des services techniques, sise à l'hôtel de ville, 26 rue du Docteur Le Savoureux à Châtenay-Malabry, et dans les locaux du Syndicat mixte (bureau 378), au 61 avenue Salvador Allende à Nanterre, les documents ci-après énumérés, aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Le bilan sera en outre consultable sur le site internet de la Ville de Châtenay-Malabry à l'adresse Internet suivante :

<http://www.chatenay-malabry.fr/ville-dynamique/pharmacie-et-centrale.html>

ANNEXES

- Avis de l'autorité environnementale du 8 juin 2016
- Réponses aux remarques formulées par l'autorité environnementale