

MINISTÈRE DE LA TRANSITION
ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE

MINISTÈRE DE LA COHÉSION
DES TERRITOIRES

Direction régionale et interdépartementale
de l'Équipement et de l'Aménagement
Île-de-France

Nanterre, le 24 SEP. 2018

Unité départementale des Hauts-de-Seine
Service Planification et Aménagement Durables

La directrice de l'Unité départementale

Affaire suivie par : Ordiana Yebe-Ako
kaissan-ordiana.yebe-ako@developpement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 40 97 28 42 - Fax : 01 40 97 29 00

à

Monsieur le Préfet des Hauts-de-seine

Objet : Demande de création d'un supermarché Lidl de 1 700 m² au sein de la ZAC Parc Centrale dit ZAC EcoQuartier LaVallée à Châtenay-Malabry

Demandeur : la SNC LIDL agissant en qualité de futur propriétaire-exploitant

Présentation du projet

Le projet consiste en la création d'un supermarché à prédominance alimentaire de 1 700 m² de surfaces de vente sous l'enseigne LIDL en pied d'un immeuble R+4 à usage de bureau, dans le périmètre de la ZAC Parc Centrale communément désignée ZAC EcoQuartier LaVallée. Le projet s'insère sur les emprises de l'ancienne École Centrale qui feront l'objet d'une démolition. La demande fait suite au dépôt d'un permis de construire auprès des services d'urbanisme de la commune de Châtenay-Malabry en vue de la construction du siège du groupe SNC LIDL.

L'accessibilité

Le site du magasin Lidl dispose d'une desserte plutôt moyenne en transports en commun. La station Croix de Berny de la ligne B du RER est à 5 minutes en bus (379) au départ de l'arrêt « Carrefour du 19 mars 1962 » implanté sur l'avenue de la Division Leclerc. Toutefois, la desserte du site sera renforcée par l'arrivée de la future ligne T10 dont l'arrêt La Grenouillère sera à proximité du magasin Lidl. 2 lignes de bus desservent le site dans un rayon de 150 m du magasin (379 et 395).

La desserte routière est de bonne qualité : A86, RD77 et RD920. En outre, les travaux d'aménagement du diffuseur est de l'A86 devraient améliorer la qualité de la desserte aux abords du magasin.

Il est à noter que le projet se situe à proximité immédiate de la coulée verte accessible aux cyclistes. Deux voies nouvelles prévues dans le cadre de la ZAC seront aménagées pour les piétons et les vélos.

Examen du projet selon le critère de l'aménagement du territoire

L'ensemble commercial s'implante sur le lot O de la ZAC Parc Centrale, d'une superficie de 15 ha, créée le 2 décembre 2017. Elle programmait au total 203 000 m² de surfaces de plancher réparties

entre 144 000 m² de logements, 30 000 m² de bureaux, 15 000 m² de commerces, 14 000 m² d'équipements publics. Le site correspond aux emprises de l'ancienne École Centrale, qui a rejoint depuis 2017 le Campus de Saclay. Outre la contribution au développement de Châtenay-Malabry en tant que ville-parc, cette ZAC permet de désenclaver le secteur de l'École Centrale. Par ailleurs, la ZAC est également engagée dans une démarche label EcoQuartier étape 1.

Selon le PLU en vigueur, le projet est situé en zone UEC favorable à la mixité des fonctions et le site est à proximité immédiate de l'emplacement réservé pour la future ligne de Tramway T10 reliant Antony à Clamart.

La présentation du magasin LIDL sous forme de rez-de-chaussée du bâtiment D d'un ensemble immobilier de 4 bâtiments à usage principal de bureau est source de mixité. D'ailleurs, la programmation multifonctionnelle intégrant éventuellement des commerces dans le rez-de-chaussée d'immeubles de logements ou de bureaux à l'échelle de l'îlot O, pensée dans le cadre de la ZAC renforce cette mixité fonctionnelle. Le projet s'inscrit donc dans un vaste programme d'aménagement global répondant aux exigences du cahier des charges de la ZAC Parc Centrale. Le projet Lidl va également renouveler l'image du quartier.

Selon l'analyse prévisionnelle des flux de déplacement au sein de la zone de chalandise : 50 % de la clientèle utilise la voiture, 15 % les transports en commun, 15 % se déplace à vélo et 20 % à pied. Ce magasin Lidl sera fréquenté principalement par une clientèle de proximité.

Le lot O abritant le siège de Lidl va générer un important trafic sur la zone soit 40 % des flux totaux provoqués par la ZAC Parc Centrale. Ce trafic supplémentaire de véhicules généré aux heures de pointe est de 342 véhicules le matin et 387 le soir, soit 729 véhicules. À l'échelle du magasin Lidl le nombre de véhicule généré en heure de pointe avoisinerait 0,03 véhicules par m² soit 51 voitures. D'après le dossier, le magasin Lidl n'aurait donc qu'un faible impact sur la circulation aux abords du projet.

Le pétitionnaire a prévu un parc de stationnement de 171 places comprenant 9 places PMR, 6 places réservées aux familles et 8 places pour les véhicules électriques. L'accès au parking du magasin s'effectue au nord est du bâtiment D ; l'accès au parking des bureaux et véhicules de livraison s'effectue à l'est du bâtiment avec une rampe à deux entrées et une sortie. Deux quais de livraison, dont l'un réservé au magasin Lidl, sont prévus sur la nouvelle rue à aménager à l'est du projet. Toutefois, le dossier, n'indique pas la fréquence des livraisons mais précise qu'elles se feront en dehors des heures d'ouvertures au public par des transporteurs locaux (Proco, Yellow...).

Assez proche du centre-ville, le magasin s'intègre à un futur quartier mixte. Le programme prévisionnel du parc de logements de la ZAC Parc Centrale avec environ 2 000 logements, et plusieurs autres programmes de logements en cours de réalisation dans l'environnement proche du projet (apporteront une nouvelle demande. Ce magasin Lidl est une réponse aux besoins des populations nouvelles. Cette offre commerciale vient également compléter l'existant et va renforcer l'attractivité du tissu économique et commercial de Châtenay-Malabry. Le projet Lidl participe de l'animation urbaine.

Examen du projet au regard du développement durable

Le projet Lidl est partie intégrante de la programmation de la ZAC Parc Centrale, qui a fait l'objet d'une étude d'impact environnementale. Au-delà du respect du cahier de charges de la ZAC, le projet est également inscrit dans une démarche label EcoQuartier étape 1.

Par ailleurs, le Groupe Lidl adopte en général une démarche pro-environnementale pour l'ensemble de ses magasins. La gestion technique du bâtiment permettant de lire et d'analyser les consommations en eau et en électricité facilite la régulation autonome des bâtiments et est source d'économie. Cependant, il est regrettable que les panneaux photovoltaïques installés sur les toits alimentent uniquement les bureaux.

En matière de bâtiment durable, le Groupe Lidl s'engage dans une démarche écoresponsable pour la conception des nouveaux magasins et entrepôts. Pour ce projet, la performance énergétique est supérieure à la RT 2012 de 10,7 % sur la consommation d'énergie primaire et de 34,4 % sur les besoins bioclimatiques. La certification BREEAM (certification internationale pour les constructions durables) est visée.

La politique engagée du Groupe Lidl en faveur du zéro gaspillage est en accord avec les politiques de développement durable soutenues par le ministère. La lutte contre le gaspillage permet de limiter la quantité de déchets produits. Quant aux déchets incompressibles, ils seront triés tout au long de la chaîne logistique puis valorisés (soit 74 % sur 195 000 tonnes produites). Un travail en cours avec des partenaires pourrait aboutir à la mise en place de la méthanisation des biodéchets.

D'après le dossier, les schémas de livraison du Groupe Lidl devraient faciliter l'optimisation des flux logistiques grâce au choix de véhicule de livraison propre (certifié PIEK), à la baisse du nombre de trajets et à la réduction de la distance moyenne entre le point de vente et sa plateforme. Ce magasin Lidl sera à 26 km de sa plateforme localisée à Saint-Germain-lès-Arpajon.

Les nuisances sonores générées par l'activité seront réduites par le biais de l'isolation acoustique des quais de déchargement et par le recours à des camions et équipements certifiés PIEK (garantissant un seuil d'émission sonore inférieur à 60 décibels).

Toutefois, l'implantation du magasin sur les anciennes emprises de l'École Centrale engendre une diminution importante des espaces verts sur le site d'implantation. Cet impact sera quand même limité par différentes mesures. Ainsi, le projet global du siège de Lidl prévoit sur l'îlot O 5 047 m² d'espaces verts dont 2 402 m² en pleine terre et une noue de 989 m². Les toitures végétalisées extensives atteignent pour l'ensemble de l'îlot environ 4 759 m². Le dossier ne permet pas d'affecter les surfaces par destination : bureaux et commerces. Toutefois, ces espaces verts devraient limiter l'imperméabilisation du sol. De même, l'insertion du magasin dans le rez-de-chaussée actif d'un immeuble de bureau et la réalisation des parkings sur deux niveaux de sous-sol dans le même bâtiment favoriseront l'intensification de la parcelle.

Avis

La présente demande consiste en la création d'un magasin Lidl sur les emprises de l'Ancienne École Centrale de Châtenay-Malabry au sein du périmètre de la ZAC Parc Centrale labellisé EcoQuartier étape 1.

Le projet fait partie de la programmation de la ZAC Parc Centrale suivie par l'État qui contribue au renouvellement urbain de la ville. Il offre l'opportunité d'une nouvelle dynamique de développement économique et commercial au sein de la ZAC à majorité résidentielle. De plus, le mode d'organisation du projet de la construction à l'exploitation est favorable au développement durable et est en lien avec la démarche label EcoQuartier.

De ce fait, l'Unité départementale des Hauts-de-Seine de la DRIEA donne un avis favorable à cette demande d'autorisation d'exploitation commerciale.

La directrice de l'unité départementale
des Hauts-de-Seine
Amélie COANTIC

