Tribunal administratif de Cergy-Pontoise

Ville de Châtenay-Malabry

Hauts-de-Bièvre Habitat

PROJET DE RÉNOVATION URBAINE

CITÉ-JARDIN de la BUTTE ROUGE

Châtenay-Malabry

Département des Hauts-de-Seine

Enquête publique « environnementale » relative au projet de rénovation urbaine de la cité-jardin de Châtenay-Malabry et à la réhabilitation architecturale et la rénovation énergétique de trois bâtiments situés avenue Saint-Exupéry, objet de déclarations préalables de travaux

Conclusions motivées

du commissaire enquêteur

Table des matières

1 Généralités....3
1.1 Objet de l'enquête....3
1.2 Nature du projet....3
1.3 Caractéristiques du projet....4
1.4 Cadre juridique de l'enquête....5
1.4.1 Procédures antérieures....5
1.4.2 Procédure actuelle....5
1.5 Concertation préalable à la procédure d'enquête....5
2 Déroulement de l'enquête....6
2.1 Dossier d'enquête....6
2.2 Désignation du commissaire enquêteur....9
2.3 Information effective du public....9
2.4 Permanences....9
2.4.1 Déroulement des permanences....9
2.5 Clôture de l'enquête....10
3 Participation du public, orientations des contributions et thématiques identifiées....10
3.1 Participation et contributions dans les registres d'enquête....10
3.2 Orientation des contributions....10
3.3 Thématiques identifiées....12
3.4 Mon avis sur les thématiques....12
3.4.1 La densification....12
3.4.2 La suppression de logements sociaux....13
3.4.3 La rénovation urbaine....13
3.4.4 Les démolitions-reconstructions....14
3.4.5 La destruction d'un patrimoine....14
3.4.6 Le relogement....15
3.4.7 Les déclarations préalables....16
3.4.8 L'étude d'impact....16
3.5 Les propositions....17
3.6 Observations du commissaire enquêteur....17
3.6.1 Divergences constatées entre contributeurs....17
3.6.2 Procédure en cours....18
3.6.3 Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine....18
3.6.4 Financement du projet....19
4 Conclusions motivées du commissaire enquêteur....19

1 Généralités

1.1 Objet de l'enquête

Le présent dossier concerne la mise à l'enquête publique « environnementale » relative au projet de rénovation urbaine de la cité-jardin de la Butte Rouge et à la réhabilitation architecturale et la rénovation énergétique de trois bâtiments d'habitation situés sur l'îlot test « Mermoz » situé en bordure de l'avenue de la Division Leclerc.

1.2 Nature du projet

La cité-jardin de la Butte Rouge est une entité à part entière, comprise entre la lisière de la forêt domaniale de Verrières et l'avenue de la Division Leclerc, qui s'engage aujourd'hui dans un ambitieux plan de rénovation urbaine, ayant pour objectifs de :

- désenclaver la cité-jardin et la rendre attractive au-delà de ses propres limites ;
- mettre en valeur le patrimoine du 20e siècle dans une logique d'adaptation et de transmission aux générations futures ;
- créer les conditions de la mixité sociale ;
- proposer des logements plus grands et des typologies diversifiées correspondant aux besoins des familles et au parcours résidentiel ;
- proposer des logements accessibles et aux normes de confort actuel, en lien avec le parc et la forêt ;
- accueillir une densification urbaine raisonnée répondant aux objectifs franciliens ;
- préserver et consolider les principes paysagers majeurs et organiser les outils de leur pérennité ;
- préserver l'identité esthétique de la cité-jardin et affirmer le langage architectural entretenu par les différentes phases historiques.

Le projet de rénovation de la cité-jardin est un projet global sur les 60 hectares, dont la réalisation se déroulera en plusieurs phases et sur plus d'une dizaine d'années. L'étude d'impact initiale sera actualisée au gré de l'avancement des travaux dès que nécessaire.

Une première étape du projet porte sur un îlot test n°1 dit « Mermoz » d'une superficie de 15 815 m². Elle prévoit la rénovation sans démolition des trois bâtiments et de leurs façades sans impact sur leur structure.

1.3 Caractéristiques du projet

Il s'agit de renouveler le bâti et le paysage de la cité-jardin en y ajustant les normes d'habitabilité et de densifier pour répondre à la pression démographique en passant de 3300 logements actuels à 4129 ou 4300 logements selon les options retenues, en passant soit par la rénovation soit par la démolition-construction. La répartition des logements sera modifiée puisque l'on passera de pratiquement 100 % de logements sociaux actuellement à 40 % de logements sociaux (PLUS et PLAI), 20 % de logements intermédiaires (LLI, ascension sociale, PLS) et 40 % de logements libres. Les interventions se feront sur un patrimoine existant historique inscrit en partie dans un périmètre classé Site Patrimonial Remarquable.

Cette transformation nécessitera :

- plusieurs niveaux de rénovations, rénovation patrimoniale stricte de certains bâtiments-repères dont les façades seront restaurées dans leur exacte conception d'origine mais dont les intérieurs seront transformés pour répondre aux nouveaux besoins, et rénovation patrimoniale forte pour des volumes existants où sont autorisés des adaptations mineures en façade et des possibilités d'extension ponctuelles très réglementées
- plusieurs niveaux de démolitions possibles, démolition avec obligation de reconstruire dans la même emprise donc sans modification du plan d'ensemble mais avec des possibilités très encadrées d'agrandissement, et démolition avec reconstruction sur emprise modifiée dans quelques rares cas, et démolition sans reconstruction afin de réorganiser certains cœurs d'îlots et de dégager certaines liaisons urbaines
- et plus spécifiquement le renforcement de l'identité particulière de l'ensemble de maisons individuelles.

Ces modifications sont encadrées par le règlement de la zone spécifique UPCm2 du PLUi entré en vigueur le 13 janvier 2025.

Le projet a pour objectif de créer des lieux d'échanges et de convivialité, de libérer les cœurs d'îlots en créant des places de stationnement en souterrain, d'améliorer les équipements publics et de protéger le patrimoine et les paysages notamment les grands arbres et de réduire l'imperméabilisation des sols.

À noter l'objectif de réduction de l'empreinte carbone du projet en améliorant l'isolation des bâtiments et en introduisant la géothermie mais aussi dans les process de déconstruction avec des objectifs affichés de récupération et de recyclage des matériaux.

Les caractéristiques du projet sont fondées sur un plan guide global qui doit permettre l'élaboration des scénarios prospectifs selon les termes du porteur de projet.

1.4 Cadre juridique de l'enquête

Ce dossier d'enquête publique est présenté par Hauts-de-Bièvre Habitat qui est le maître d'ouvrage.

L'arrêté du Maire de Châtenay-Malabry n°115 (folio n°25-192) du 13 mars 2025 a prescrit l'ouverture de cette enquête publique.

Cette enquête a eu lieu du lundi 7 avril à 9h00 au vendredi 16 mai 2025 à 17h00 soit pendant une durée de 40 jours consécutifs. Le siège de l'enquête était situé à la mairie de Châtenay-Malabry.

1.4.1 Procédures antérieures

Une convention a été signée le 17 décembre 2023 avec l'Agence Nationale pour la Rénovation urbaine (ANRU) au titre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRU) correspondant à une surface d'environ 15 ha et comprenant 60 bâtiments de logement. Ce nouveau programme est en cours de contractualisation sur la base du dossier présenté en comité national d'engagement de l'ANRU le 19 juillet 2021.

Une démarche de classement en Site Patrimonial Remarquable a été initiée. Une enquête publique s'est déroulée en 2024 ; le périmètre de SPR a été arrêté le 5 juillet 2024.

Un Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) est en cours d'élaboration.

1.4.2 Procédure actuelle

Cette enquête publique porte sur l'impact environnemental du projet de rénovation urbaine et de restauration paysagère sur l'ensemble de la cité-jardin.

Les textes législatifs et réglementaires qui encadrent cette procédure sont :

- Code de l'environnement : article L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants relatifs aux études d'impacts des projets de travaux d'ouvrages et d'aménagements.
- Code de l'environnement : articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.
- Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.412-1 et suivants relatifs au champ d'application des autorisations d'urbanisme et l'article R.421-17 concernant les travaux soumis à déclaration préalable.

1.5 Concertation préalable à la procédure d'enquête

Une concertation préalable sur le projet de renouvellement de la cité-jardin a été mise en place dès le milieu de l'année 2016, dans un premier temps par Hauts-de-Seine Habitat et dans un deuxième temps par Hauts-de-Bièvre Habitat selon des modalités définies dans une délibération du 12 mai 2016. Cette concertation a consisté en :

- des articles dédiés dans le magazine municipal et sur le site internet de la Ville et dans la presse locale (14 articles dont 1 dans la Parisien décomptés),
- la création d'une adresse mail dédiée pour poser des questions et faire des propositions.
- un questionnaire à destination des habitants de la cité-jardin en mai 2016 sur leur ressenti de leur quartier, leur mode de déplacements et de stationnement, leur logement et les parties communes, leurs perspectives d'avenir et leur profil.
- l'organisation de réunions publiques les 23 et 24 mars 2017, les 17 et 31 mai 2018, les 18 avril et 16 mai 2019 et les 15 et 31 mars 2022.
- l'organisation d'ateliers et rédaction du Livret Habitants comprenant une charte d'orientation les 15 et 26 mai 2018,
- la création et la diffusion auprès des habitants de la cité-jardin de deux lettres (les 4 avril et 13 octobre 2017) et d'un journal d'informations (en avril et en juillet 2018),
- la création de l'Espace Projets (Maison du Projet) ouvert pour la première fois le 18 mai 2017,
- l'organisation d'un forum annuel notamment celui du 18 avril 2023 ayant pour thèmes « Écologie urbaine, le vivant au cœur des enjeux », « Rénover et construire : le choix des matériaux » et « Sols urbains et restructuration : adaptation au changement climatique »,
- la création d'une maquette numérique pour gérer les données quantitatives et qualitatives du projet et disposer d'un outil de présentation des variantes de celui-ci
- la création, le 21 novembre 2016, d'un Conseil Citoyen du quartier prioritaire de la cité-jardin, se voulant intergénérationnel, multiculturel, laïc et apolitique pour partager, s'exprimer, participer et échanger.
- L'association d'un comité d'experts dont les conclusions furent présentées lors du Comité de pilotage de l'ANRU en décembre 2018.

Le bilan de la concertation préalable a été adopté par le conseil de territoire Vallée Sud Grand Paris le 6 février 2024 et par le conseil municipal de Châtenay-Malabry le 12 mars 2024.

2 Déroulement de l'enquête

2.1 Dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique était clair et bien structuré.

Le pilotage des études a été conduit par le porteur de projet Hauts-de-Bièvre Habitat avec l'assistance à maître d'ouvrage (AMO) de Citallios.

L'étude d'impact a été élaborée par la société SEGIC Ingénierie assistée de divers bureaux d'études spécialisés.

Les pièces constituant le dossier d'enquête sont :

- Arrêté du maire portant ouverture de l'enquête publique
- Note de présentation de l'étude d'impact
- Étude d'impact
  - Partie 1 : Introduction
  - Partie 2 : Résumé non technique
  - Partie 3 : État initial de l'environnement
  - Partie 4 : Présentation du projet
  - Partie 5 : Impact, mesures, méthodes, auteurs
  - Partie 6 : Annexes
    - Sommaire des annexes
      - Annexe 1 - Étude géotechnique
      - Annexe 2 - Étude de pollution
      - Annexe 3 - Étude écologique
      - Annexe 4 - Étude de la qualité de l'air
      - Annexe 5 - Étude acoustique état initial
      - Annexe 6 - Étude énergétique
- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du 28 février 2024
- Mémoire en réponse de Hauts-de-Bièvre Habitat à l'avis de la MRAe
  - Annexes au mémoire en réponse
    - Annexe A : stratégie Carbone
    - Annexe B : diagnostic phytosanitaire Mermoz
    - Annexe C : partie 1, étude des gisements de matériaux et filière de valorisation des déchets BTP
    - Annexe D : partie 2, feuille de route valorisation des déchets
    - Annexe E : caractérisation environnementale
    - Annexe F : fiches patrimoine PLUi

- Déclaration préalable 5 et 11 avenue Saint-Exupéry
    - Déclaration préalable 5 et 11 avenue Saint-Exupéry, cerfa
    - Déclaration préalable 5 et 11 avenue Saint-Exupéry, dossier
  - Déclaration préalable 5 et 11 avenue Saint-Exupéry : avis
    - Avis Brigade des Sapeurs Pompiers Paris
    - Avis Vallée Sud - Grand Paris
    - Avis Architecte des Bâtiments de France
    - Avis Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des personnes handicapées
- Déclaration préalable 7 et 9 avenue Saint-Exupéry
    - Déclaration préalable 7 et 9 avenue Saint-Exupéry, cerfa
    - Déclaration préalable 7 et 9 avenue Saint-Exupéry, dossier
  - Déclaration préalable 7 et 9 avenue Saint-Exupéry : avis
    - Avis Brigade des Sapeurs Pompiers Paris
    - Avis Vallée Sud - Grand Paris
    - Avis Architecte des Bâtiments de France
    - Avis Sous-Commission Départementale pour l'Accessibilité des personnes handicapées
- Bilan de la concertation
  - Annexe 1 : articles dédiés dans la presse locale et sur le site internet de la ville
  - Annexe 2 : questionnaire à destination des habitants de la cité-jardin
  - Annexe 3 : organisation des réunions publiques
  - Annexe 4 : organisation d'ateliers et rédaction du Livret Habitants comprenant une charte d'orientation
  - Annexe 5 : création et diffusion auprès des habitants de la cité-jardin d'une lettre et d'un journal d'informations
  - Annexe 6 : création de l'Espace Projets (Maison du Projet)
  - Annexe 7 ; organisation d'un forum
  - Annexe 8 : création d'un Conseil Citoyen du quartier prioritaire de la cité-jardin.

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E24000013/95 du 18 février 2025, le Président du tribunal administratif de Cergy a désigné François Huet ingénieur VRD en qualité de commissaire enquêteur et Eric Seynave en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

2.3 Information effective du public

L'arrêté du maire précisait les mesures de publicité et d'information à mettre en place pour cette enquête.

L'affichage de l'avis d'enquête a été conforme à l'arrêté du maire et satisfaisant.

L'avis a été diffusé dans deux journaux Le Parisien et Les Échos aux dates prescrites.

En outre, le bulletin d'information municipal a rappelé l'enquête en page 6 de son numéro d'avril.

Le dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre papier coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été mis à disposition du public au siège de l'enquête.

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier était également consultable sur une tablette numérique mise à disposition au siège de l'enquête.

Le dossier était également consultable sur un site internet dédié.

2.4 Permanences

Conformément à l'arrêté du maire, l'enquête publique s'est effectivement déroulée du lundi 7 avril au vendredi 16 mai 2025 soit pendant 40 jours consécutifs.

Je me suis tenu à la disposition du public au cours des cinq permanences de 3 heures chacune comme stipulé à l'article 5 de l'arrêté.

Le lieu d'accueil du public était situé dans la mairie de Châtenay-Malabry à la direction des services techniques au 2e étage, dans une salle de réunion pour la consultation du dossier et dans un bureau dédié pour les permanences.

Le dossier et le registre papier étaient disposés sur une table avec plusieurs sièges. Plusieurs personnes auraient pu ainsi consulter le dossier simultanément. La tablette numérique, mise à disposition, permettait l'accès au dossier numérique.

Le lieu d'accueil des permanences était satisfaisant.

2.4.1 Déroulement des permanences

La participation du public aux permanences a été modérée :

- Permanence du 7 avril : pas de visite ;

- Permanence du 15 avril : une personne
- Permanence du 29 avril : deux personnes
- Permanence du 5 mai : sept personnes
- Permanence du 16 mai : trois personnes.

Toutes les permanences se sont déroulées dans un climat apaisé.

2.5 Clôture de l'enquête

L'enquête a été close le vendredi 16 mai à 17h00.

J'ai récupéré le registre d'enquête le même soir.

Le registre numérique a aussi été fermé à 17h00.

3 Participation du public, orientations des contributions et thématiques identifiées

3.1 Participation et contributions dans les registres d'enquête

La participation du public a été importante avec un total de **357** contributions dont 271 provenant de particuliers, 20 provenant de professionnels (architectes, urbanistes, paysagistes…), 8 provenant d'élus et 32 provenant d'associations.

Les associations sont des associations ayant un rayonnement local, départemental ou régional et national et européen.

3.2 Orientation des contributions

L'orientation des contributions est la suivante :

- **114 contributions** au total se déclarent **favorables** au projet présenté dans le dossier.
- **3 contributions** dans le registre numérique sont **favorables avec réserve**.
- **15 contributions** dans le registre numérique sont **neutres ou en demande de précisions**.
- **5 contributions** dans le registre numérique n'expriment **pas de position tranchée**.
- **219 contributions** se déclarent **défavorables** au projet présenté dans le dossier.

La dépose des contributions dans le registre numérique s'est accélérée dans le dernier tiers temps de l'enquête.

L'orientation était argumentée dans **174** contributions et elle ne l'était pas dans **183** contributions.

Parmi les orientations argumentées, 78 étaient favorables et 96 étaient défavorables.

Parmi les orientations non argumentées, 41 étaient favorables et 127 étaient défavorables, 4 étaient n'avaient pas de position tranchée et 11 étaient neutres.

Quelques rares (≈ 3) doublons ont été détectés.

Parmi les particuliers, 155 se sont déclarés favorables au projet, 162 se sont déclarés défavorables, 3 se sont déclarés favorables avec réserve et 17 se sont déclarés neutres ou en demande précision.

Quelques contributeurs ont déposé plusieurs fois (jusqu'à 3 fois). Ce sont des personnes défavorables au projet.

Parmi les élus, 3 contributions sont favorables, sachant qu'il y a une élue qui s'est exprimée deux fois et 5 contributions sont défavorables, sachant qu'il y a une élue qui s'est exprimé deux fois.

Parmi les professionnels, 19 contributions sont défavorables, sachant qu'un architecte a déposé 2 contributions.

Parmi les associations, 3 contributions déposées dans le registre numérique dont l'UDLI (association de locataires) sont favorables. Un courrier de l'UDNI a été joint au registre papier confirmant cette orientation de l'UDLI. Ces dernières se déclarent favorables au projet de « réhabilitation ambitieuse des bâtiments existants ».

Un courrier de l'association « Châtenay-Malabry à pleine vie » se déclare aussi favorable.

27 contributions sont défavorables, parmi elles 7 proviennent de l'ACPE et de SBR (Sauvons la Butte Rouge). L'ACPE et SBR ont été très présentes durant l'enquête et plusieurs particuliers se sont déclarés en accord total avec leurs propos.

4 contributions défavorables proviennent de la CNL (amicale des locataires de la Butte Rouge).

1 contribution de l'association SBR (@242) demande des précisions sur le démarrage des travaux sur les 3 bâtiments de l'îlot Mermoz constaté le 16 mai (dernier jour de l'enquête).

1 contribution de l'association « Un vélo dans Châtenay » émet des réserves (@335).

Enfin, parmi les partenaires socio-éco et les organisations professionnelles, 1 contribution provenant de DoCoMoMo Luxembourg est favorable au projet (@328), 5 contributions d'organisations professionnelles sont défavorables au projet dont une émise par le président de DoCoMoMo France qui s'est aussi associée à une contribution défavorable émise par l'ACPE (@230).

Il y a un désaccord sur le projet entre les deux niveaux national et européen de DoCoMoMo. En effet, la contribution E164 est un courrier du secrétaire de « Europa Nostra » qui dit son désaccord avec la diffusion de son rapport technique de mars 2023 par « Sauvons la Butte Rouge » qu'elle considère comme abusive et illégale et me demande de ne pas en tenir compte car il ne correspond

plus à la situation actuelle. Dont acte. Le bureau de l'ACPE dément le mésusage de ce rapport disponible sur internet, car il considère que la situation n'a pas changé depuis 2023 (@259).

3.3 Thématiques identifiées

L'analyse de l'ensemble des contributions m'a permis de dégager huit (8) thématiques que j'ai présenté dans le procès-verbal des observations que j'ai remis au porteur de projet auquel il a répondu :

Ces thématiques sont :

- La densification,
- La suppression des logements sociaux,
- La rénovation urbaine,
- Les démolitions-reconstructions,
- La destruction du patrimoine,
- Le relogement,
- Les déclarations préalables,
- L'étude d'impact,

J'ai relevé trois propositions faites par des contributeurs portant des méthodologies de travail, des possibilités de nouvelles modalités de projet et la mise en place d'un comité de suivi, que j'ai soumises au porteur de projet.

J'ai pour ma part interrogé le porteur de projet sur des divergences constatées entre certains contributeurs, une procédure en cours, le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (PVAP) à venir et le financement du projet.

3.4 Mon avis sur les thématiques

3.4.1 La densification

La densification est le sujet qui m'a semblé important à traiter en premier car il définit les contours du projet en prévoyant de passer de 3300 à 4300 logements.

Pour le porteur de projet il y a obligation faite à la Ville par la Région, de construire 150 logements par an ce que contestent de nombreux contributeurs pour qui cette augmentation n'est pas justifiée car il y a déjà eu de nombreux logements construits dans la période récente de 2015 à 2022.

Dans sa réponse, le porteur de projet indique que le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement prévoit sur l'ensemble du territoire Vallée Sud Grand-Paris un objectif de construction de 2600 logements par an et que cela se traduit dans le PLUi par la construction de

2160 en moyenne dans les projets d'aménagement dont la cité-jardin fait partie. En outre, un protocole opérationnel prévoit dans le projet de rénovation la densification raisonnée du quartier avec un objectif final de 4300 logements toutes typologies confondues.

Mon avis : L'objectif de densification est donc bien justifié par le PLUi et j'apprécie le terme de densification raisonnée qui sous-entend une démarche respectueuse de l'environnement de la cité-jardin. Cela est d'ailleurs confirmé dans le PLUi par la création d'un zonage spécifique, une OAP imposant des règles de constructibilité exigeantes et la mise en place d'un périmètre de protection SPR. De plus la création de logements en accès libres permettra le financement d'une partie du projet.

3.4.2 La suppression de logements sociaux

De nombreuses contributions ont dénoncé la suppression de 1700 logements sociaux en raison de la vocation initiale de la cité-jardin et le fait même de cette suppression alors que la Région a besoin de logements sociaux.

Mais d'un autre côté ; la suppression des logements sociaux permettra de mettre en place un parcours résidentiel et favorisera la mixité sociale en introduisant 40 % de logements dits libres (accessibles à la propriété privée). Beaucoup de contributeurs estiment que cela entraînera un phénomène de gentrification qui exclura la population d'origine de la Cité Jardin.

Dans sa réponse, le porteur de projet indique qu'il lui est impossible de supprimer des logements sociaux s'ils ne les compensent pas sur le territoire de VSGP. La suppression de logements sociaux et le remplacement par 40 % de logements libres va permettre la mixité sociale, la mise en place d'un parcours résidentiel ascendant et la possibilité d'échapper à un risque de ghettoïsation de la cité-jardin.

Mon avis : Je constate que la création de 40 % de logements libre sur 4300 logements va aboutir à conserver 2580 logements sociaux alors qu'il y en a actuellement environ 3300. C'est donc une perte de 720 logements sociaux soit moins que ce qui est dénoncé. Je suis favorable aux arguments de mixité sociale et de possibilité de parcours résidentiels ascendants, ainsi que du risque de ghettoïsation dans le cas du 100 % social. De plus, tous les espaces libres hors bâtiments resteront publics ce qui éloigne le risque de gentrification. Cependant, il faudra mettre en place un système de priorité d'accès aux logements libres pour les habitants de la cité-jardin souhaitant s'engager dans ce parcours résidentiel ascendant.

3.4.3 La rénovation urbaine

Le principe de la rénovation urbaine est un argument fort en faveur du projet. Il est perçu par de nombreux particuliers, par des élus et par l'association des locataires UDLI comme une promesse de meilleure qualité de vie, de développement bon pour l'environnement avec un bilan carbone en nette amélioration grâce à un bâti intelligent et performant, des rues végétalisées et rendues aux piétons et aux cyclistes, accentuant ainsi leur impression de vivre à la campagne, avec moins de

voitures et donc moins de pollution. De plus, l'installation de la géothermie est présentée comme l'accès à un chauffage propre et pas cher et donc bon pour le porte-monnaie.

Mon avis : *Les objectifs affichés du porteur de projet en terme de qualité de vie sont très positifs et ne me semblent pas contestables. Les outils réglementaires mis en place sont à la hauteur de ces ambitions. Les exigences affichées nécessiteront une grande rigueur dans les choix de mise en œuvre et elles auront forcément un impact financier qu'il s'agira d'assumer pendant toute la durée de réalisation du projet et au-delà pendant l'exploitation en assurant sans faillir les entretiens et les opérations de maintenance qui seront nécessaires.*

3.4.4 Les démolitions-reconstructions

Les démolitions-reconstructions ont un impact négatif reconnu sur les émissions de carbone rejetées dans l'atmosphère, pour le gaspillage de la ressource en général et pour l'effacement du passé patrimonial. La construction de nouveaux bâtiments, nombreux puisqu'il est prévu la construction de 800 à 1000 logements fait craindre la destruction massive des arbres et la construction de parkings enterrés sous certains de ces bâtiments aggrave ces craintes.

Le porteur de projet répond que les choix programmatiques qui ont été retenus marquent la volonté de limiter à 20 % les démolitions de bâtiments. L'étude du cabinet Franck Boutté permet d'identifier les possibilités de décarbonation selon les choix de rénover, réhabiliter ou déconstruire-reconstruire. Cette étude permet aussi d'identifier des gisements de décarbonation efficaces dans le recours aux énergies renouvelable avec le réseau de chaleur géothermique, dans le respect des seuils modulés de la RE2025 pour la construction des bâtiments neufs et l'efficacité dans l'usage des matériaux et la diminution de l'énergie grise de la rénovation encadré par le label BBCA réno. L'utilisation des matériaux de réemploi disponibles sur les plateformes de réemploi franciliennes devront être systématiquement prises en compte.

Mon avis : *J'estime que la stricte application des prescriptions de l'étude Franck Boutté est de nature à compenser les inconvénients des démolitions. Le porteur de projet devra s'astreindre durant toute la durée du projet à appliquer ces prescriptions et donc à mettre les moyens nécessaires de vérification de leur respect.*

3.4.5 La destruction d'un patrimoine

La spécificité patrimoniale du site est souvent mise en avant pour justifier l'orientation défavorable de la contribution. Le patrimoine arboré est souvent évoqué dans la crainte de la mise en danger des arbres en raison des parkings souterrains évoqués plus haut. Le projet représente une menace du patrimoine architectural pour certains alors que pour d'autres il est une protection.

Dans sa réponse le porteur de projet renvoie à tous les outils de régulation et de réglementation destinés à préserver les arbres existants mais aussi anticiper les renouvellements rendus nécessaires

par l'évolution des températures et l'assèchement des sols. Il n'évoque pas la protection du patrimoine architectural.

Mon avis : *Je considère que la prise en compte du patrimoine arborée est bien présente dans l'étude d'impact et que les mesures ERC y sont justement décrites. Elles sont aussi décrites dans la réponse à l'avis de la MRAe.*

Concernant le patrimoine architectural, l'élaboration du plan guide et le plan de repérage des immeubles protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ainsi que les prescriptions du PLUi, l'implication de l'Architecte des Bâtiments de France et l'arrêté de périmètre de SPR témoignent de la prise en considération importante et motivée de ce patrimoine.

Durant la phase chantier, des mesures de protection très dissuasives contre toute atteinte accidentelle à l'intégrité des bâtiments ou des arbres devront être prévues dans les marchés de travaux.

3.4.6 Le relogement

Dans son avis, la MRAe a introduit le problème du relogement qu'elle considère comme faisant partie du projet. Les contributions favorables au projet ont salué la possibilité d'être relogé sur place. En revanche des contributions ont été très critiques faisant état de dysfonctionnements dans les relogements et du fait qu'il n'y a pas eu de bilan présenté à l'issue de la première charte (qui définit les droits des locataires qu'on oblige à déménager) qui a couvert la période 2018-2023 alors que c'est une obligation légale. Il est fait état de la seconde charte qui ne serait arrivée que fin 2024. De 2023 à 2024 des locataires ont été contraints de déménager sans précision sur leurs droits.

Dans sa réponse, le porteur de projet affirme que les bilans des îlots-tests ont été transmis aux services de l'État à qui le bailleur rend régulièrement compte. Un guide du relogement est remis aux locataires lors de la réalisation de l'enquête sociale déterminant les engagements réciproques de Hauts-de-Bièvre Habitat et des locataires. Il informe de l'embauche en 2024 d'un poste d'assistant administratif dédié et il fait état des Conseils de Concertation Locative (CCL) réunissant les associations de locataires et le bailleur. Enfin il remarque qu'il n'y a que deux témoignages insatisfaits sur 667 logements libérés.

Mon avis : *Le pilotage du relogement est précisé dans la réponse à l'avis de la MRAe et je considère que les moyens mis en place paraissent adéquats pour des échanges qui seront toujours difficiles tant les enjeux sur le logement sont délicats et importants. Le relogement est imposé et il est inévitable que parfois il soit mal perçu et mal vécu. C'est un défi permanent pour le bailleur de le conduire dans les meilleures conditions.*

3.4.7 Les déclarations préalables

Il s'agit des deux dossiers pour la rénovation des bâtiments 5 et 11 et 7 et 9 avenue Saint-Exupéry.

Les critiques portent sur le choix de l'isolation par l'intérieur qui fait perdre de la surface habitable, l'agencement des espaces intérieurs et les objectifs en terme de performances énergétiques qui ne sont pas assez ambitieux en retenant le label BBC RENO 2021 pour la réhabilitation au lieu de passer à des bâtiments passifs (neufs et réhabilitation), et l'usage de la VMC plutôt qu'une ventilation naturelle.

Dans sa réponse, le porteur de projet justifie l'isolation par l'intérieur par la volonté de rendre l'aspect extérieur originel des façades des bâtiments assumant ainsi la perte de surface habitable à l'intérieur sur les périphéries. Ces pertes sont en partie compensées par l'optimisation des cloisonnements intérieurs et d'une gaine unique pour les fluides. Il justifie tous les choix architecturaux mais il n'évoque pas les choix des labels de performance énergétiques.

Mon avis : Pour le choix de l'isolation par l'intérieur j'y suis favorable car il répond à la volonté de rendre aux façades des bâtiments leur aspect originel surtout si les solutions techniques existent d'en réduire les inconvénients.

Sur le choix du label BBC Réno 2021 qui ne correspondrait pas à l'ambition du projet, j'estime qu'il faudrait que chaque projet de bâtiment corresponde au label en vigueur le plus exigeant au moment de sa conception. Pour l'usage de la VMC, je préférerais des systèmes de ventilation naturelle plus conformes à une recherche de moindre impact carbone.

Les déclarations préalables de travaux ne sont pas soumises en tant que telles à évaluation environnementale mais relèvent de règles d'urbanisme à instruire par les services compétents.

Je note cependant que les avis des personnes consultées (Architectes des Bâtiments de France, Pompiers, Département et Territoire VSGP) sont favorables au projet.

3.4.8 L'étude d'impact

L'association Sud Environnement a fait une analyse de l'étude d'impact dans laquelle elle déplore l'absence d'étude de l'impact sur la santé humaine considérant que l'atteinte à la biodiversité n'est pas abordé sous l'angle des liens qui existent entre les réservoirs de biodiversité et cela en raison du périmètre trop resserré de l'étude qui ne permet pas l'étude de la petite faune, des insectes et des oiseaux. Dans sa synthèse elle préconise le rattachement du site à la partie nord du tramway à la Vallée aux Loups et au-delà, le maintien des espaces arborés existants, la reconnexion du nord du territoire de VSGP à la forêt de Verrière et redoute que le projet contribue de manière importante à obérer l'avenir du Territoire Vallée Sud - Grand Paris et du Territoire voisin Grand Orly – Seine.

D'autres contributions estiment que rien n'est dit sur la protection de la biodiversité ou que l'évaluation environnementale est utilisée pour éclairer des choix déjà faits et que ce faisant elle est incomplète et biaisée.

Dans sa réponse, le porteur de projet indique que ce périmètre est effectivement élargi dans l'étude lorsqu'elle concerne les corridors écologiques et renvoie aux différentes cartes du dossier qui le montrent. On voit aussi sur le plan guide qu'il est prévu de valoriser des espaces publics de

connexion avec la partie nord au-delà de l'avenue de la Division Leclerc. Concernant les autres observations, il renvoie point par point aux paragraphes du dossier correspondants.

Mon avis : *l'analyse de l'étude faite par l'association Sud Environnement est très intéressante en ce qu'elle élargit la vision des actions à mener pour la préservation de la biodiversité mais elle déborde le cadre du projet de la cité-jardin qui relève d'avantage d'après ce qui est dit de la DIRIF et du Département. Les routes représentent d'avantage une coupure des liens entre les différents réservoirs de biodiversité que les sites ouverts comme l'est la cité-jardin. Les réponses du porteur de projet sur l'analyse de l'étude d'impact présentée par l'association Sud Environnement ainsi qu'aux observations formulées par Sauvons la Butte Rouge sont pertinentes. Comme il est rappelé, elles seront complétées à l'avancement du projet.*

3.5 Les propositions

Les trois propositions dans les contributions, que j'ai soumises au porteur de projet portent sur des méthodologies de travail, des possibilités de nouvelles modalités de projet et la mise en place d'un comité de suivi.

Dans sa réponse, le porteur de projet dit ne pouvoir qu'être d'accord avec ces propositions et signale que des comités de suivi existent déjà, notamment la Commission Locale de Site Patrimonial Remarquable (CLSPR) et qu'elle est appelée à s'élargir avec la participation d'une association de la cité-jardin.

Mon avis : *j'apprécie favorablement ces informations qui étaient déjà présentes dans le dossier notamment avec la présentation de cette commission de suivi (voir annexe 8 du bilan de la concertation) qui vient donc d'être constituée. Elle aura la capacité d'accueillir les différents acteurs intéressés par ce projet dans des espaces de discussions.*

J'apprécie par ailleurs la mise en place de chantiers éducatifs à l'occasion de ce projet qui s'inscrit dans le long terme.

3.6 Observations du commissaire enquêteur

3.6.1 Divergences constatées entre contributeurs

1) L'association « Sauvons la Butte Rouge » a diffusé le rapport technique du 9 mars 2023 des experts d'Europa Nostra et de l'institut BEI qui était une analyse critique et faisait un certain nombre de propositions, l'intention étant de l'utiliser en appui de son orientation défavorable au projet. Dans sa contribution E164, le secrétaire général d'Europa Nostra dénonce cet usage qu'il qualifie d'illégal et d'abusif, qu'il ne doit pas être utilisé et me demande de ne pas en tenir compte car il ne correspond plus à la situation actuelle.

2) L'association DoCoMoMo France avait déposé par l'intermédiaire de son président et de certains de ses membres 3 contributions disant leur désaccord avec le projet et 2 propositions avec des

associations hostiles au projet dont Sauvons la Butte Rouge. Mais une des dernières contributions provenant de DoCoMoMo Belgique donne son avis favorable au projet.

La réponse du porteur de projet est que l'équipe projet s'est tournée vers les institutions européennes dès que les orientations du plan guide ont été achevées. En effet, la dimension européenne permet d'élargir les contributions avec des regards experts du patrimoine européen.

Mon avis : *La dénonciation faite par le secrétaire général d'Europa Nostra de l'usage de son rapport de mars 2023 pour décrédibiliser le projet montre que les évolutions finales du dossier ont permis de satisfaire aux conclusions de ce rapport. Cela est à mettre au crédit du projet.*

3.6.2 Procédure en cours

La fédération Patrimoine-Environnement d'une part et 5 associations d'autre part, disent être partie prenante d'une action contentieuse contre le périmètre tronqué du SPR confiée à ce jour au Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Dans sa réponse, le porteur de projet indique que l'arrêté portant sur le classement du SPR de la cité-jardin émane du ministère de la Culture et qu'à ce jour, la Ville n'a pas été destinataire d'un quelconque retour contentieux formulé à son encontre.

Mon avis : *je me suis rapproché du Tribunal administratif de Cergy qui m'a confirmé qu'un recours avait été déposé contre ce périmètre de SPR de la cité-jardin. La procédure suit son cours. Si cette requête aboutissait à l'annulation de cet arrêté, cela remettrait en cause le projet.*

3.6.3 Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine

À la question posée dans @332 « *Le PVAP n'étant pas adopté à ce jour, une déclaration préalable ou un permis de construire ne peut être délivré pour un bâtiment inclus dans le périmètre* », je souhaiterais avoir une réponse du porteur de projet sur ce point.

Le porteur de projet indique que le Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine est en cours d'élaboration et qu'il précise les modalités réglementaires de la servitude d'utilité publique dont relève le SPR.

Mon avis : *je n'ai pas d'avis particulier sur ce point et je prends note qu'en attendant sa publication, les autorisations préalables de travaux sont déjà soumises au contrôle de l'Architecte des Bâtiments de France.*

3.6.4 Financement du projet

Il n'est pas fait mention du financement global du projet.

Pour la bonne information du public, j'ai demandé des informations sur le financement.

La réponse du porteur de projet comprend quelques indicateurs économiques permettant d'estimer le projet mais sans plus de précision. La vente d'emprises bâties permettra également au bailleur d'avoir une ressource financière supplémentaire.

Mon avis : *ce projet est ambitieux en terme d'exigences environnementales et je constate qu'à ce stade il n'est pas vraiment consolidé financièrement. Les exigences environnementales ont un coût qui peut se répercuter au moment de la passation des marchés de travaux. Il ne faudrait pas que ce soit son talon d'Achille et qu'à un moment, les nécessités d'avancer dans le projet bousculent les intentions vertueuses initiales. Il ne faudrait pas non plus que le besoin de financement pousse à la vente excessive d'emprises bâties. Comme je le disais plus haut, 40 % de logements en accès libre est une limite haute et je préconise de l'abaisser tant que faire ce pourra afin que la cité-jardin ne perde pas sa spécificité sociale. Il y a donc un équilibre à trouver entre les hautes exigences environnementales portées par le projet et la sauvegarde de l'identité sociale historique de la cité-jardin.*

D'autres sources de financement existent peut-être au niveau européen notamment. En effet, selon le rapport d'Europa Nostra, le projet qui semble maintenant accepté par cette institution, pourrait être financé par les fonds européens de nouvelle génération s'il préservait ce qui existe déjà et qu'il conservait les zones vertes pour l'usage public et s'il estimait « qu'il préservait les valeurs environnementales et culturelles, promouvait l'économie circulaire et les valeurs vertes, prenait en compte l'inclusion sociale et promouvait une transition juste vers une économie neutre en carbone ». Cela constituerait un engagement puissant pour garantir la préservation de ces objectifs pendant toute la durée de réalisation du projet.

4 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes :

- le dossier d'enquête était de bonne qualité,
- les conditions de publicité et d'affichage prévues dans l'arrêté municipal prescrivant l'enquête ont été respectées,
- l'enquête s'est déroulée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur en terme de durée et d'accessibilité aux documents du dossier et des registres sur le lieu d'accueil au siège de l'enquête et sur le site internet dédié,
- les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions,
- la participation a été importante notamment par le nombre de contributions,
- aucun incident n'a été à déplorer.

Une majorité de contributions s'est déclarée défavorables au projet. Les arguments étaient nombreux et j'en ai dégagé huit grandes thématiques touchant aux conséquences environnementales

du projet. J'ai interrogé le porteur de projet qui a répondu pratiquement sur tous les points en renvoyant souvent au dossier d'étude d'impact dans lequel les réponses étaient déjà présentes.

L'étude d'impact montre un projet dont les conséquences environnementales ont été appréhendées sérieusement et globalement mais qui demandera à être mis à jour comme cela est déjà prévu, au fur et à mesure de l'avancement des études. Au niveau de l'îlot test Mermoz, tous les éléments demandés par la MRAe pour compléter l'étude d'impact ont été donnés de manière très satisfaisante.

J'émets les recommandations suivantes à l'issue de l'enquête qui sont surtout des points de vigilance pour préserver dans la durée les enjeux environnementaux :

- Des mesures de protection très dissuasives contre toute atteinte accidentelle à l'intégrité des bâtiments ou des arbres devront être prévues dans les marchés de travaux.
- Il faudra s'astreindre durant toute la durée du projet à appliquer les prescriptions de l'étude Franck Boutté et donc à mettre les moyens nécessaires de vérification de leur respect.
- Chaque projet de bâtiment devra correspondre au label en vigueur le plus exigeant au moment de sa conception. Il faudra éviter l'usage de la VMC, y préférer des systèmes de ventilation naturelle plus conformes à une recherche de moindre impact carbone.
- Les exigences affichées nécessiteront une grande rigueur dans les choix de mise en œuvre et elles auront forcément un impact financier qu'il s'agira d'assumer pendant toute la durée de réalisation du projet et au-delà pendant l'exploitation en assurant sans faillir les entretiens et les opérations de maintenance qui seront nécessaires.
- Il faudra mettre en place un système de priorité d'accès aux logements libres pour les habitants de la cité-jardin souhaitant s'engager dans ce parcours résidentiel ascendant.

Je conclus par un avis favorable à l'évaluation environnementale du projet de rénovation de la cité-jardin de Châtenay-Malabry et à la réhabilitation architecturale et la rénovation énergétique de trois bâtiments avenue Saint-Exupéry, objet de déclarations préalables de travaux à l'issue de cette enquête publique.

Fait à Levallois-Perret le 16 juin 2025

François Huet

Commissaire-enquêteur