



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

Le 15 JUIN 2012

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-548-12

2012 - 5438

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de création de la Zone
d'Aménagement Concerté « Dolet-Brossolette » à Malakoff
(Hauts-de-Seine)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) « Dolet – Brossolette » à Malakoff dans le département des Hauts-de-Seine. Ce projet, présenté par la ville de Malakoff, concerne trois sites dans la partie Centre-Est de la commune et comprend principalement l'aménagement de logements de bureaux, et d'aires de jeux sportives. Ces constructions visent notamment le maintien de population sur le territoire communal, et l'augmentation de l'offre d'emplois sur ce secteur de la banlieue proche de Paris. Cet avis de l'autorité environnementale porte sur une nouvelle version du dossier de création de ZAC. Un précédent dossier avait été déposé devant l'autorité environnementale en 2011 et avait fait l'objet d'un premier avis le 18 août 2011. Au vu des modifications apportées, un nouvel avis est requis.

Le dossier d'étude d'impact présenté aborde bien l'ensemble des thématiques environnementales, la présentation de cartographies dans le dossier permet d'en faciliter la compréhension. Néanmoins certains enjeux du territoire auraient mérité d'être étudiés de manière plus approfondie afin de s'assurer de leur bonne prise en compte dans les futurs aménagements, notamment la présence d'anciennes carrières, la présence potentielle de pollutions dans les sols, ou les nuisances sonores issues des infrastructures proches. Les caractéristiques du projet semblent correspondre aux objectifs affichés par la commune. Cependant, les ambitions environnementales ne sont pas accompagnées d'éléments précisant concrètement leur mise en œuvre. Cette observation porte notamment sur la gestion des eaux pluviales des trois sites étudiés, et les consommations énergétiques des futurs bâtiments, qu'ils soient destinés à accueillir des logements des bureaux ou des commerces.

*
* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

AVIS

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation :

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive n°85/337/CEE du 27 juin 1985 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement. Dans ce sens, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

Pour ce projet local, l'autorité environnementale est le préfet de région.

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 85/337/CEE.

Dans le cadre de la procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), cet avis représente un des éléments dont l'autorité compétente tiendra compte pour prendre ou non sa décision de créer la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Un premier avis de l'autorité environnementale a été rendu le 18 août 2011. Des modifications sur le fond ont été apportées sur le programme des opérations. Sur la forme, des cartographies et des éléments de précision ont été apportés sur certains enjeux, notamment sur les risques, les nuisances sonores et l'énergie. Une partie des remarques du premier avis de l'autorité environnementale ont ainsi été prises en compte.

1.3. Contexte et description du projet

La commune de Malakoff est située dans le sud du département des Hauts-de-Seine. Malakoff fait partie de la Communauté d'Agglomération Sud-de-Seine avec les communes de Bagneux, Clamart et Fontenay-aux-Roses.

La commune est dominée par les grands ensembles d'habitat collectif édifiés dans les années 1960-1970. Sont également présents, de petits îlots d'habitat individuel et de grandes emprises d'activités situées principalement à proximité des axes de transport.

L'objectif de ce large projet d'aménagement est notamment la mise en place d'un programme de logements afin de favoriser le maintien de la population sur la commune, tout en renouvelant le parc d'habitat assez ancien.

Le projet retenu pour la ZAC Dolet-Brossolette concerne trois sites dans la partie Centre-Est de la commune :

- Le site Dumont – Valette ;
- Le site Dolet - Brossolette ;
- Le site Valette - Brossolette.

L'opération globale prévoit un programme mixte de logements, bureaux, et équipements qui comprend (en page 35 de l'étude d'impact) :

- 23 200 m² de surface plancher pour des logements ;
- 12 000 m² de surface plancher pour des bureaux ;
- 2 600 m² de surface plancher pour des résidences étudiantes ;
- 1 500 m² de surface plancher pour des locaux commerciaux ;
- une aire de jeux sportive de 750 m² de surface ;
- 800 places de stationnement.

Le dossier indique que le projet permettra d'accueillir 850 nouveaux habitants, dont une partie pourra bénéficier de logements sociaux, ou en accession sociale.

Il est également prévu de conserver 1 000 m² de locaux commerciaux existants sur le site « Valette Brossolette » et 1 200 m² de bureaux existants sur le site « Dumont Valette ». Le stationnement nécessaire à l'opération sera réalisé en sous-sol.

2. Les enjeux environnementaux

L'état initial présenté est de bonne qualité. L'ajout de nombreuses photographies et cartographies, qui facilite la compréhension du contexte, est apprécié. L'ensemble des thématiques environnementales est abordé.

Cependant, pour ce projet portant sur trois sites distincts, il est parfois difficile de relier ces éléments thématiques aux sites auxquels ils font référence.

S'agissant des risques naturels, le dossier indique que le territoire de la commune de Malakoff est concerné par la présence d'anciennes carrières, pour la plupart remblayées. Certaines d'entre elles induisent un risque potentiel d'affaissement ou d'effondrement des terrains. Les périmètres concernés ont été approuvés par arrêté préfectoral en date du 7 août 1985, pris en application de l'article R.111-3 du code de l'environnement. Ce document fixe notamment les prescriptions et les recommandations pour les nouvelles constructions. Le dossier d'étude d'impact présente en pages 120 et 159 une cartographie de cet aléa sans que la légende et la source des données ne soient renseignées. De plus, le dossier n'apporte aucun élément d'information sur le contenu de l'arrêté préfectoral relatif au périmètre R.111-3. Le dossier précise toutefois en pages 120 et 152 que le projet devra faire l'objet d'un avis de l'Inspection Générale des Carrières pouvant émettre des interdictions, prescriptions ou recommandations.

Au sein de la rubrique « Géologie, hydrogéologie, hydrologie pour les sites » en page 157 et de la rubrique « Les risques naturels et technologiques affectant les trois sites » en pages 159 et 160, le dossier indique que des études de sol ont été réalisées. Elles ont porté sur les trois sites potentiellement soumis à cet aléa. Les conclusions de cette campagne de mesures indiquent l'absence de risque au niveau du site Valette-Brossolette et du site Dumont-Valette. Le site Dolet-Brossolette comprendrait quant à lui la présence d'anciennes galeries. Le maître d'ouvrage précise que des sondages spécifiques devront être réalisés par la suite, avant le début des travaux.

L'autorité environnementale souligne favorablement la démarche proposée par le maître d'ouvrage pour prendre en compte ce risque. Des éléments plus détaillés auraient néanmoins pu expliciter la méthodologie retenue, et les modalités des sondages.

Concernant le risque inondation, le pétitionnaire rappelle que la commune n'est concernée par aucune crue de cours d'eau. Mais il mentionne des incidents liés au ruissellement d'eaux pluviales et de coulées de boue sur la commune de Malakoff. Le pétitionnaire indique que les sites de la ZAC ne sont pas concernés par le risque inondation par ruissellement en cas de fortes précipitations. Une cartographie identifie en pages 121 et 158 les périmètres de ce risque, cependant ici encore la légende et la source ne sont pas précisées. De plus, le périmètre du projet n'apparaissant pas sur cette carte, il est difficile de s'assurer que celui-ci n'est pas concerné par ce risque. La rubrique « les risques naturels » en page 160 de l'étude d'impact précise que les trois sites sont dans un secteur de sensibilité faible vis-à-vis du risque remontées de nappe. L'ajout d'une cartographie dans le dossier sur ce risque aurait permis de visualiser ces éléments.

Le dossier indique en page 160 que le secteur se situe dans une zone d'aléa retrait / gonflement des argiles a priori nul. D'après les études réalisées par le BRGM, si le site «Dumont-Valette» est bien concerné par un aléa a priori nul, les deux autres sites («Dolet-Brossolette» et «Valette-Brossolette») sont dans une zone d'aléa faible.

Concernant les éventuelles pollutions des sols, des analyses effectuées sur le territoire de la commune ont montré (page 161 du dossier) que des métaux lourds ont été repérés en faibles quantités. À ce stade d'avancement du dossier, certains terrains n'ont pas encore fait l'objet d'analyses. La méthodologie de ces analyses, et les modalités de gestion auraient pu être précisées dans l'étude d'impact, au regard de l'usage futur des sites.

En ce qui concerne les déplacements, la commune de Malakoff bénéficie d'une offre importante. Le secteur est desservi par les stations de métro « Malakoff – Etienne Dolet » et « Châtillon Montrouge » (ligne 13) ainsi que par trois lignes de bus permettant de rejoindre Paris et les villes limitrophes. Il est prévu que la station « Châtillon – Montrouge » puisse devenir à terme un pôle intermodal qui accueillera le terminus du futur tramway « Châtillon – Vélizy Viroflay », et le réseau de transport du Grand Paris Express. À ce titre, le dossier présente en pages 21 et 111, une carte du réseau de transport en commun à terme.

Les sites du projet se trouvant à environ 400 mètres de ce pôle de transport, la ZAC participe à la densification autour des gares structurantes de la région Ile-de-France. Ce territoire s'inscrit également dans un pôle de développement dans le cadre du Grand Paris, « Biotechnologies – Seine Amont ».

Les circulations douces sont abordées dans le dossier. La ville rappelle sa volonté de promouvoir ce type de déplacement en renforçant le réseau existant. Le périmètre retenu pour la cartographie des liaisons cyclables semble être trop restreint. De plus, il aurait été souhaitable que le projet soit localisé sur la carte, afin de s'assurer des connexions avec les quartiers limitrophes.

S'agissant des nuisances sonores, le dossier indique en page 123 que les sources les plus importantes de bruit sur le territoire de la commune de Malakoff proviennent de la présence de plusieurs voiries routières et d'infrastructures ferroviaires. La ligne SNCF bénéficie néanmoins de murs anti-bruit et des travaux de couverture du boulevard périphérique sont actuellement en cours. Le dossier mentionne également d'autres sources de bruit : certaines activités industrielles et le survol de la ville par les hélicoptères de l'héliport d'Issy-les-Moulineaux. La présentation d'une carte d'exposition au bruit du secteur est tout à fait pertinente.

S'agissant plus particulièrement des périmètres visés par le projet, le dossier indique en page 161 les sources principales de nuisances pour chacun des trois sites. Extrait des pages 161 et 162 de l'étude d'impact :

- « *Le site Valette-Brossolette est concerné par les nuisances sonores de l'avenue Pierre Brossolette ;*
- *Le site Dolet-Brossolette est concerné par les nuisances sonores de la voie TGV/RATP ;*
- *Le site Dumont-Valette n'est pas limitrophe d'une infrastructure de transport bruyante. »*

En ce qui concerne les voies ferrées, des mesures ont été effectuées sur le terrain. Les résultats obtenus montrent des niveaux de bruit relativement faibles. Cette démarche pertinente est soulignée par l'autorité environnementale.

S'agissant de la thématique de l'assainissement, la commune de Malakoff est desservie par un réseau unitaire, c'est-à-dire que le réseau collecte à la fois les eaux usées, et les eaux pluviales.

La présence de monuments historiques est prise en compte dans la rubrique « Les servitudes d'utilité publique » (page 152). Les secteurs Valette-Brossolette et Dumont-Valette se situent dans le périmètre de protection de 500 mètres du monument historique inscrit « Façades et toitures de la Maison des Arts située au 98 avenue Pierre Brossolette ». Le pétitionnaire rappelle dans son dossier les obligations réglementaires associées, notamment la consultation réglementaire de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

3. Les impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le dossier rappelle de manière claire le contexte dans lequel s'insère ce projet de renouvellement urbain. L'évolution du projet au fil des années est indiquée aux pages 68 et suivantes du dossier. Les choix d'aménagement de chacun des sites ont été travaillés afin de répondre aux objectifs de la commune.

Le dossier, notamment en page 40, présente les raisons ayant conduit le maître d'ouvrage à engager des opérations de requalification sur ces secteurs, comme par exemple le caractère dégradé de certains bâtiments et le manque de cohérence dans l'architecture.

3.2 Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

Le dossier présente dans un premier temps les effets du projet sur l'environnement. Le dossier distingue bien les impacts temporaires, liés à la phase de chantier des impacts permanents. Dans un second temps, l'étude d'impact présente pour chacun des effets négatifs potentiels, les mesures prévues pour les supprimer, les réduire ou les compenser. Cette présentation claire et synthétique est appréciée.

En ce qui concerne les consommations énergétiques, le dossier indique en page 177 que les nouvelles constructions seront plus économes en énergie que les constructions actuelles et qu'elles respecteront la nouvelle réglementation thermique RT 2012 issue du Grenelle de l'Environnement. Sur ce point, l'autorité environnementale aurait souhaité que l'étude d'impact apporte des éléments de justification sur le respect de des nouvelles obligations réglementaires, notamment sur les caractéristiques d'isolation, et les objectifs de consommation des nouvelles constructions. Au sein du dossier d'étude d'impact (page 183 du document), la volonté d'atteindre une Haute Qualité Environnementale (HQE) est affichée, sans que les critères environnementaux retenus ne soient donnés. Il convient de rappeler qu'une des priorités du Grenelle de l'Environnement porte sur la réduction des consommations énergétiques.

Une étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone a bien été réalisée pour les trois sites du projet, en application des dispositions de l'article L.128-4 du code de l'urbanisme.

Différentes sources potentielles d'énergie renouvelable sont abordées, telles que la géothermie, le solaire thermique et photovoltaïque, le raccordement à un réseau urbain, la biomasse, la filière bois ou encore l'éolien. L'étude conclut que plusieurs sources potentielles seraient intéressantes pour ce projet : la géothermie avec captage au sol par sondes verticales, le solaire thermique et photovoltaïque, et les réseaux de chaleur. Ces pistes ou options seraient satisfaisantes si elles étaient retenues.

S'agissant des risques naturels, il est prévu de réaliser des sondages du sous-sol préalablement aux travaux, afin de déterminer les mesures à mettre en place (comblement des carrières, réalisation de fondations spécifiques). Si cette démarche semble être pertinente, le dossier ne démontre pas que le projet respecte les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 7 août 1985 cité au paragraphe 2 du présent avis.

Le dossier mentionne également dans l'état initial (page 161) la présence de canalisations de gaz sous haute pression au niveau de certaines rues de la commune de Malakoff. La rubrique concernant les impacts du projet complète cette description en indiquant l'existence d'un Plan de Surveillance et d'Intervention (P.S.I.) et d'un dispositif de contrôle et de surveillance particulière.

Au sein de la rubrique traitant des mesures de réduction des impacts (page 186), le dossier indique que le choix de mesures adaptées sera discuté avec le concessionnaire avant tous travaux.

Le dossier indique que la réalisation de certains aménagements conduira à une augmentation des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux, notamment en ce qui concerne le site Dolet-Brossolette. Les eaux usées seront rejetées dans les réseaux, traitées par la

station d'épuration d'Achères, puis rejetées dans la Seine. En vue de réduire les rejets d'eaux pluviales, le dossier indique (page 186) que ce point fera l'objet de prescriptions dans le cahier des charges de cession de terrain. Des objectifs seront à atteindre, mais à ce stade, le dossier ne précise pas quels pourraient être ces objectifs. Néanmoins, le dossier indiquait au sein de l'état initial (page 114) que la communauté d'agglomération dans son Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) s'engageait à cette réduction, notamment par le biais de mesures concrètes comme la mise en place d'ouvrages, tels que des bassins de rétention, des zones d'infiltration ou encore la réutilisation des eaux de pluie. Les propositions de création de bassins de rétention, de mise en place de toitures végétalisées et d'utilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins sont reprises en pages 178 et 185 au sein des rubriques traitant des impacts et des mesures possibles proposées par le pétitionnaire pour limiter l'augmentation potentielle des rejets du projet. Des précisions sur les caractéristiques et dimensions de ces ouvrages auraient été pertinentes. De plus, le dossier semble indiquer notamment en page 178 que seul le site de Valet-Brossolette est concerné par ces ouvrages hydrauliques. Pour les deux sites, il n'est pas démontré que les aménagements conduiront à une augmentation des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux.

Enfin, l'autorité environnementale rappelle que le maître d'ouvrage devra respecter les exigences de l'arrêté du 21 août 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments.

Le dossier aborde de manière succincte la question des sols pollués, le pétitionnaire indique que des travaux de réhabilitation seront entrepris, sans élément supplémentaire. Au sein de la rubrique concernant les mesures (page 187), les règles fixées pour traiter ces pollutions sont imprécises. Sur ce point, l'autorité environnementale tient à rappeler que des mesures précises sont attendues afin de satisfaire les usages futurs du site, et plus particulièrement au niveau des secteurs destinés à recevoir des personnes sensibles comme des enfants.

En ce qui concerne les nuisances sonores, la rubrique « Mesures compensatoires et présentation des modalités de suivi » indique que des mesures d'isolation seront prévues notamment pour certains logements du site Dolet-Brossolette et que la construction d'un bâtiment de bureaux jouera le rôle d'écran au bruit issu de la route départementale 906. En l'état du dossier sur cette thématique, l'autorité environnementale considère qu'il est difficile de s'assurer que l'ensemble des zones touchées par le bruit seront bien prises en compte.

En ce qui concerne le cadre de vie des sites étudiés, le dossier n'aborde que de manière partielle les espaces verts proposés aux futurs résidents. L'étude d'impact prévoit que le projet apporte un verdissement au secteur, notamment par une augmentation des surfaces d'espaces verts, du nombre de plantations, et de la diversité des espèces. Ces espaces apparaissent notamment sur la carte en page 82 du dossier. Il aurait été pertinent que cette annonce soit accompagnée d'éléments plus précis comme des extraits de cahier des charges qui abordent notamment les zones prévues et les modalités de gestion possibles. Cette augmentation pourrait également être contradictoire avec l'annonce qu'aucune eau pluviale ne se rejette directement dans le milieu naturel.

En ce qui concerne la phase chantier, bien que le projet fasse l'objet d'une charte « chantier propre », les opérateurs devront être vigilants concernant les éventuels ruissellements de fluides susceptibles de s'infiltrer et de polluer les nappes proches ou le milieu naturel.

De plus, des mesures préventives et correctives doivent être mises en œuvre pendant toute la période des travaux, notamment pour éviter les envols de poussières et les nuisances sonores. Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions de l'article R.1334-36 du Code de la santé publique relatif aux nuisances sonores dues aux activités de chantiers lors de la construction des bâtiments, particulièrement dans les secteurs proches des habitations.

Par ailleurs, les bâtiments construits avant 1948 sont susceptibles de comporter des peintures au plomb. Si la présence de plomb est avérée, des mesures de protection des

travailleurs devront être prises (application des articles R.4412-70 et R.4412-75 du Code du travail sur les mesures de protections collectives et individuelles) et les matériaux et produits devront être éliminés dans une filière adaptée.

Enfin, les bâtiments dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997 voués à la démolition, devront faire l'objet d'une recherche, par un opérateur de repérage certifié ayant contracté une assurance spécifique, des matériaux et produits contenant de l'amiante (repérage spécifique comportant également les matériaux accessibles par travaux destructifs), tel que prévu par l'article R.1334-19 du code de la santé publique. Si la présence d'amiante est avérée, les matériaux et produits devront être éliminés dans une filière adaptée aux déchets dangereux. Les opérateurs devront être formés au préalable à la prévention des risques liés à l'amiante (article R.4412-100 du Code du travail) et être équipés d'équipements de protection individuelle.

4. Résumé Non Technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact. Le document présenté reprend bien les grandes rubriques du dossier d'étude. La présence de quelques cartes facilite la compréhension du projet.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

**Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris**

Daniel CANEPA