



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

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

Le **18 AOUT 2011**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-339-11

**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 mais également de bureaux, activités commerciales et 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.

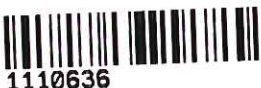
Le dossier d'étude d'impact présenté aborde bien l'ensemble des thématiques environnementales. Néanmoins certains points auraient mérité d'être étudiés de manière plus approfondie afin de s'assurer de leur bonne prise en compte dans les futurs aménagements. Il s'agit notamment de l'aléa lié à la présence d'anciennes carrières, la présence potentielle de pollutions dans les sols, ou des nuisances sonores issues du transport routier ou ferroviaire.

Si les caractéristiques du projet semblent tout à fait correspondre aux objectifs affichés par la commune, les ambitions environnementales ne sont pas accompagnées, à ce stade du dossier, 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, ou des activités.

*

* *

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 ZAC.

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, activités et équipements qui comprend (en page 26 de l'étude d'impact) :

- 27 800 m² SHON de logements ;
- 13 000 m² SHON de bureaux ;
- 1 400 m² SHON de locaux d'activité ;
- 1 500 m² SHON de locaux commerciaux ;
- une aire de jeux sportive de 800 m² de surface ;
- 870 places de stationnement.

Le présent dossier est soumis à avis de l'autorité environnementale dans le cadre de la procédure de création de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

2. Les enjeux environnementaux

L'état initial présenté est de bonne qualité. L'ajout de nombreuses photographies et cartographies, qui permet de faciliter 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 fait référence en page 100 à une cartographie de cet aléa. En réalité, cette carte n'est pas présentée dans l'étude d'impact. De plus, le dossier n'apporte aucun élément d'information sur le contenu de l'arrêté préfectoral.

Au sein de la rubrique « Géologie, hydrogéologie, hydrologie pour les sites » en pages 135 et 136, le dossier indique que des études de sol ont été réalisées. Elles ont porté sur les deux sites potentiellement soumis à cet aléa. Les conclusions de cette campagne de mesures indiquent l'absence de risque au niveau du site Valette-Brossolette. 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.

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 ce point, il aurait été pertinent que des précisions soient apportées sur ces incidents, afin de s'assurer que ce risque est bien pris en compte dans le cadre de ce projet de requalification urbaine.

Enfin, la rubrique « les risques naturels » en page 100 de l'étude d'impact n'aborde pas l'aléa retrait / gonflement des argiles. L'autorité environnementale rappelle que les études réalisées par le BRGM sur le risque lié aux mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols, a permis d'établir une cartographie des zones exposées à ce risque pour tout le département des Hauts-de-Seine. Cette cartographie fait apparaître des zones d'aléas faibles et des zones d'aléas a priori nulles sur le territoire de Malakoff.

Concernant les éventuelles pollutions des sols, des analyses effectuées sur le territoire de la commune ont montré (page 101 du dossier) que des métaux lourds avaient été repérés en faibles quantités. A ce stade d'avancement du dossier, certains terrains n'ont pas encore fait l'objet d'analyses. Dans ce cas, l'autorité environnementale considère qu'il aurait été préférable que la méthodologie de ces analyses, et les modalités de gestion soient tout de même précisées dans l'étude d'impact.

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 pour le terminus du futur tramway « Châtillon – Vélizy Viroflay ». 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. L'ajout d'une cartographie aurait permis de mieux visualiser les possibilités actuellement offertes aux cyclistes.

S'agissant des nuisances sonores, le dossier indique en page 102 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. Si ces éléments sont pertinents, il aurait été utile qu'une cartographie de ces sources soit présentée dans le dossier.

S'agissant plus particulièrement des périmètres visés par le projet, le dossier indique en page 139 les sources principales de nuisances pour chacun des trois sites. Extrait page 139 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. »*

Il aurait été pertinent que le dossier présente les niveaux sonores sur le site afin d'évaluer plus précisément les niveaux actuels, en vue de traiter de façon la plus adaptée possible les façades des futurs bâtiments.

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. La carte de localisation des trois points de mesure présente cependant quelques difficultés de lecture.

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 131). Le projet s'inscrivant pour certains secteurs dans les périmètres de ces monuments, il aurait été pertinent que le dossier rappelle les obligations réglementaires associées, notamment les consultations réglementaires 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 57 et suivantes du dossier. Les choix d'aménagement de chacun des sites ont été travaillés afin de répondre aux objectifs de la commune.

En revanche, le dossier n'apporte pas d'éléments de justification sur les secteurs retenus pour le renouvellement urbain.

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. Les impacts temporaires et permanents ne sont pas systématiquement différenciés, ce qui n'en facilite pas la lecture. Le dossier présente ensuite les mesures retenues par le pétitionnaire pour réduire ces effets potentiels. Sur ce point, si le dossier redonne bien (en page 153) la définition des différents types de mesures possibles (suppression, réduction, compensation), le tableau présenté par la suite n'indique pas à quel type de mesure appartiennent chacune des dispositions proposées, ce qui n'en facilite pas la compréhension.

En ce qui concerne les consommations énergétiques, le dossier indique en page 148 du dossier que les nouvelles constructions seront plus économes en énergie que les constructions actuelles. Sur ce point, l'étude d'impact n'apporte aucune caractéristique d'isolation, ni aucun objectif de consommation des nouvelles constructions. Les consommations des bâtiments actuels ne sont pas non plus précisées.

Au sein du rapport de présentation (page 33 du document), la volonté d'atteindre une Haute Qualité Environnementale (HQE) est affichée, sans que les critères environnementaux retenus soient donnés. Cet objectif n'est pas repris dans l'étude d'impact. Il convient de rappeler qu'une des priorités du Grenelle de l'Environnement porte sur la réduction des consommations énergétiques. L'entrée en vigueur prochainement de la Réglementation Thermique RT 2012 aurait du conduire le pétitionnaire à traiter ce thème de manière plus approfondie et détaillée.

S'agissant des risques naturels, il est prévu de réaliser des sondages du sous-sol préalablement aux travaux. Si cette démarche semble être pertinente, le dossier n'indique pas si suite à ces analyses, des mesures particulières de construction seront mises en œuvre. Par ailleurs, le dossier ne démontre pas que le projet respecte les prescriptions de l'arrête préfectoral.

Le dossier mentionne également dans l'état initial (page 101) la présence de canalisations de gaz sous hautes pressions 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 155), 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. Le paragraphe en page 149 indique « qu'il n'y aura pas de rejets dans le milieu naturel ». Sur ce point, l'autorité environnementale souhaite lever une possible ambiguïté et précise que cette annonce traite a priori des rejets directs. En effet, il convient de rappeler qu'après passage de ces eaux dans les ouvrages de dépollution existants les eaux usées traitées sont rejetées dans le milieu naturel. Dans le cas présent, les eaux usées sont 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 156) 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 du dossier (page 97) 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. Ces propositions ne sont pas reprises au sein de

la rubrique traitant des mesures possibles proposées par le pétitionnaire pour limiter l'augmentation potentielle des rejets du projet.

De plus, le dossier n'aborde cette problématique que pour le site Dolet-Brossolette. Pour les deux autres sites du projet, il n'est pas démontré que les aménagements ne conduiront pas également à une augmentation des rejets d'eaux pluviales dans les réseaux. Ce point aurait mérité d'être étudié.

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 156), 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 » ne traite que des zones limitrophes de la voie ferrée sur le site Dolet-Brossolette. Il est proposé « l'utilisation de matériaux de construction spéciaux pour limiter le bruit de la voie ferrée », sans davantage de précision. Cependant, l'état initial réalisé dans le cadre de ce projet indiquait en page 139 que certains secteurs étaient concernés par des nuisances sonores issues de voiries routières, comme l'avenue Pierre Brossolette. Ces éléments ne sont pas pris en compte dans le cadre du projet.

Enfin, 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. Si le secteur élargi comprend la coulée verte et quelques espaces verts, le dossier considère que la présence végétale actuelle est faible. L'étude d'impact en page 149 conclut que le projet permettra d'apporter un verdissement au secteur, notamment par une augmentation des surfaces d'espaces verts, du nombre de plantations, et de la diversité des espèces. 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.

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. L'autorité environnementale relève cependant qu'il aurait été utile d'insérer des cartes dans le résumé non technique, afin de faciliter la compréhension du public, sans qu'il ait à se référer au dossier complet.

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'Energie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

Par délégation,
le Préfet, Secrétaire Général
de la Préfecture de la Région
d'Ile de France
Préfecture de Paris

Bertrand MUNCH