

PRÉFECTURE DE REGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale de l'Environnement
d'Ile-de-France
Bassin Seine-Normandie

Le 08 MAR 2010

Fondée domet

Évaluation environnementale des projets

N° 2010/3687/DIREN.

Avis de l'autorité environnementale sur le dossier de création de la ZAC Lénine à Gentilly (Val-de-Marne).

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le dossier de création de la ZAC Lénine à Gentilly (Val-de-Marne). L'étude d'impact est complète et bien illustrée.

Ce projet de construction d'un îlot urbain sur un terrain communal en friche de 2 hectares s'ouvrant sur l'espace vert inconstructible recouvrant l'aqueduc de la Vanne s'inscrit dans une politique de renouvellement urbain des villes d'Arcueil et de Gentilly, engagée depuis 2001. L'autorité environnementale a noté la maîtrise de l'aménagement de ce quartier, comprenant 302 logements familiaux, dont 149 logements sociaux, 250 à 280 logements pour chercheurs et étudiants, un gymnase. Toutefois, le projet de ZAC Lénine est situé aux abords d'un monument historique, l'église du Sacré-Cœur, un avis de l'architecte des bâtiments de France viendra compléter le dossier d'enquête publique.

Du point de vue environnemental, la principale contrainte de ce projet est d'être situé sur un terrain d'anciennes carrières souterraines de calcaire lutécien qui devra faire l'objet d'importants confortements sur trois niveaux. Les différents bâtiments projetés seront desservis par des voiries et un mail piétonnier qui s'intégreront à la trame verte Est-Ouest du Sud de Paris. Des mesures sont prévues pour préserver l'alignement de tilleuls existant en bordure du terrain Lénine. Un système innovant de réutilisation des eaux pluviales favorisera la gestion de l'eau. Les dispositions énergétiques concernant le raccordement à un forage géothermique seront à confirmer.

*
* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement 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.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. 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.

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

Située à 7 km de Paris-Notre-Dame, la commune de Gentilly (Val-de-Marne) s'est lancée, depuis 2001, avec la ville d'Arcueil dans une opération de renouvellement urbain. Le projet de ZAC Lénine se situe au sud du Boulevard périphérique, aux abords d'un monument historique, l'église du Sacré-Cœur. entre le quartier du Chaperon Vert et l'aqueduc de la Vanne sur le terrain Lénine, d'une surface de 2 hectares. Ce terrain, qui a appartenu à l'Etat, anciennement utilisé pour des activités sportives (football), est resté en friche depuis plus de vingt ans du fait d'un sous-sol fragilisé par d'anciennes carrières. La création de la ZAC Lénine permettra, notamment, de désenclaver le quartier du Chaperon Vert en l'ouvrant vers les autres quartiers de Gentilly. Cette liaison sera favorisée par la réalisation d'un mail est-ouest comprenant la création d'un franchissement au dessus de l'autoroute A.6 pour les circulations douces et l'aménagement de l'espace vert protégé recouvrant l'aqueduc de la Vanne.

1.4. Description générale du projet

Le projet de création de la ZAC Lénine, située sur le terrain Lénine, consiste en la création de 302 logements familiaux, dont 149 logements sociaux, 250 à 280 logements pour chercheurs et étudiants, un gymnase dans une démarche de développement durable. L'ensemble des constructions possèdera un parking en sous-sol de deux niveaux dans le but de préserver au maximum des zones paysagées en pleine terre. Les voiries d'accès

seront situées en arrière des bâtiments. Cependant, le projet de ZAC Lénine est situé aux abords d'un monument historique, l'église du Sacré-Cœur, un avis de l'architecte des bâtiments de France viendra compléter le dossier d'enquête publique. Par ailleurs, le chantier sera délicat du fait de problèmes de fondations sur des anciennes carrières.

L'autorité environnementale se félicite que le projet de ZAC Lénine ait fait l'objet d'une concertation avec le public propice à la prise en considération de l'environnement, tant du point de vue de son intégration paysagère que du point de vue énergétique.

2. Analyse de l'étude d'impact

Dans sa forme, le dossier présenté est globalement satisfaisant et l'étude d'impact est complète, détaillée et bien illustrée par des photos, de nombreux plans et croquis et des coupes des bâtiments projetés.

2.1. Description de l'état initial

La description de l'état initial permet d'apprécier les principaux enjeux de l'opération. Actuellement, le terrain Lénine est totalement en friche. Il est entièrement clôturé et fermé au public. Il s'ouvre sur l'aqueduc de la Vanne à l'ouest qui est également clôturé et inaccessible au public et donne sur la rue Lénine à l'Est face à la cité du Chaperon vert. Il s'insère entre un tissu pavillonnaire au sud et des bâtiments de bureaux au nord. En ce qui concerne le milieu naturel, les typologies végétales présentes ont été inventoriées et deux alignements de tilleuls non entretenus (2x18 tilleuls) sont bien structurés, d'autres arbres d'ornement et un petit boisement constituent l'essentiel de cet espace un peu sauvage et spontané très apprécié par le voisinage. La zone d'étude n'est concernée par aucune protection relative à la nature.

2.2 Justification du projet retenu

Le projet a fait l'objet d'études d'aménagement pour aboutir à deux scénarii et 7 variantes au total, pour retenir les variantes B7. Les hauteurs des bâtiments sont en accord avec le principe d'un abaissement du bâti à R+6 pour favoriser les perspectives paysagères sur le quartier du Chaperon vert (R+10) reconnaissable à ses façades en briques. Le premier scénario, organisé pour implanter les immeubles R+6 projetés en peigne, de part et d'autre du mail piétonnier arboré constituant un axe est-ouest et se prolongeant dans le quartier du Chaperon vert, ne donnait pas un ensoleillement suffisant pour les jardins en pied d'immeuble du fait des ombres portées et ne tenait pas compte de la préservation des arbres existants. Le second scénario a permis de retenir les variantes B7 et B7bis (correspondant aux deux phases de construction) qui répondent aux critères de programmation et de densification adoptés tout en maintenant la trame piétonnière et végétale. 18 tilleuls seront conservés comme arbres d'alignement, ainsi que le petit bois existant. La création d'une esplanade à proximité de l'aqueduc de la Vanne donnera une perspective à l'ensemble arboré. Les bâtiments de la résidence étudiante et le gymnase seront alignés sur la rue Lénine pour permettre de constituer un signal architectural dans cet ensemble offrant un juste équilibre entre densité bâtie, espaces verts résidentiels et publics. Les bâtiments R+6 orientés Nord-Sud offriront un bon ensoleillement aux logements et aux jardins en pied d'immeuble. Le mail piétonnier arboré retrouve du sens par la mise en communication avec celui traversant le quartier du Chaperon vert. L'intégration paysagère et la protection du bruit par les bâtiments existant le long de l'avenue Paul-Vaillant Couturier constituent les atouts environnementaux du projet de ZAC Lénine. Par ailleurs, un projet de circulations douces sur l'aqueduc de la Vanne reliant le tramway des Maréchaux de Paris au carrefour de la Vache Noire à Arcueil viendra favoriser l'utilisation du vélo en traversant la ZAC Lénine pour ouvrir davantage le quartier du Chaperon Vert sur cet axe.

3. Les impacts environnementaux et les mesures proposées par le pétitionnaire

L'autorité environnementale apprécie que l'ensemble des enjeux environnementaux soient analysés et que des mesures, parfois innovantes, soient prises dans une démarche de développement durable par le pétitionnaire.

En ce qui concerne les effets sur la géologie, les carrières souterraines de calcaire lutécien ou « calcaire grossier », situées sous le terrain Lénine, ont fait l'objet d'une étude géotechnique pour déterminer les modes de fondations à privilégier sur le site. En fonction des emplacements définitifs des constructions, une consolidation par injection gravitaire, un traitement des remblais de carrière et des zones décomprimées s'avère bien adaptée. Toutefois, un respect des secteurs recensés pour les puits de ventilation sera nécessaire et aucune fondation ne viendra reposer sur un ancien puits. Il est indiqué, à juste titre, dans le dossier que le comblement des carrières devra être réalisé avec un matériau non polluant pour le sol et le sous-sol.

S'agissant de l'assainissement de la zone, le projet devra se conformer au règlement d'assainissement de la Communauté d'agglomération du Val de Bièvre et au PADD de Gentilly. Le projet prend en compte les aspects hydrauliques conformément au SDAGE Seine-Normandie qui préconise la gestion des eaux de ruissellement à la source, en privilégiant l'infiltration, le stockage ou le recyclage des eaux pluviales plutôt que leur transfert en réseau, si l'étude de sols le permet. Un système innovant de récupération et de régulation des eaux de toitures permettra de séparer les « eaux claires » adapté au nettoyages des voiries et à l'arrosage des espaces verts et les « eaux grises » de ruissellement des voiries et des trottoirs qui seront stockées et traitées (par déshuileur).

S'agissant de la gestion de l'énergie, une amélioration du plan de masse a permis d'optimiser les apports solaires passifs et de diminuer la consommation énergétique (chauffage et éclairage). Par ailleurs, un raccordement à un réseau de chaleur alimenté par l'énergie géothermique est prévu et viendra se raccorder dans une sous-station où une chaufferie au gaz sera installée dans l'attente du raccordement.

S'agissant des modalités de mise en valeur du milieu naturel, l'ouverture du quartier du Chaperon Vert sur la ZAC Lénine sera de nature à favoriser la composante paysagère et piétonnière.


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 est de bonne qualité et des synthèses thématiques des contraintes permettent au lecteur de se référer au contexte de cette opération. L'analyse des effets du projet sur l'environnement et les mesures visant réduire ou supprimer les effets négatifs du projet est claire. Le résumé non technique comprend un chapitre introductif précisant l'importance et l'objet de l'étude d'impact, un plan de situation du périmètre de l'étude et un plan d'occupation du sol du projet de ZAC Lénine à Gentilly permettant de localiser parfaitement le 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 de l'Environnement d'Ile-de-France. Celui-ci doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Pour le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris, et par délégation,
Le Préfet, Secrétaire Général



Jean-François KRAFT