



PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de  
l'Environnement et de l'Énergie d'Île-de-France

Le **01 FÉV 2011**

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-216-10-*1011/2363/DAEE*

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de la zone  
d'aménagement concerté de Rueil 2000 Extension à Rueil-Malmaison  
(Hauts-de-Seine)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le dossier de modification de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Rueil 2000-Extension située sur le territoire de la commune de Rueil-Malmaison. La commune de Rueil-Malmaison est le maître d'ouvrage pour ce projet.

La ZAC Rueil 2000-Extension a été créée en 2000. Elle a fait l'objet d'une première modification en 2005. Cette nouvelle demande apporte des modifications notamment à certains aménagements comme le pôle multimodal, les stationnements, les secteurs de bureaux.

Les principales observations de l'autorité environnementale portent notamment sur :

- Les circulations routières au sein de la ZAC. L'aménagement de nouveaux moyens de transports en commun sur le secteur et l'amélioration de l'offre existante permettront d'améliorer leur part modale au détriment de la circulation automobile ;
- La gestion des eaux pluviales sur cette zone située à proximité immédiate de la Seine et les risques potentiels d'inondation ;
- L'étude sur les énergies renouvelables qui propose une démarche tout à fait pertinente.

Enfin, sur la forme, si le dossier présente des éléments cartographiques clairs au niveau des thématiques environnementales, il aurait gagné à présenter une cartographie d'ensemble reprenant les aménagements prévus par cette modification de ZAC.

\*  
\* \*

*Avis 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'Île-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<sup>er</sup> 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**

L'avis de l'autorité environnementale porte sur le dossier présenté par la commune de Rueil-Malmaison pour la modification de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Rueil 2000-Extension.

Cette zone a été créée en 2000 afin d'assurer la requalification de ce secteur urbain situé au Nord de la commune. Il s'agissait d'effacer l'effet de coupure des voies majeures et de réaliser un quartier homogène, équilibré et intégré au reste du territoire. Le détail des objectifs initiaux est présenté à la page 167 du dossier d'étude d'impact.

En 2005, la ZAC a fait l'objet d'une première modification qui portait sur certains équipements comme le projet de médiathèque et de salle dite de « convivialité ».

Ce nouveau dossier apporte des modifications concernant certains aménagements du secteur. Le descriptif précis est présenté aux pages 178, 179, 180 et 181 du dossier d'étude d'impact. Les modifications portent notamment sur :

- Le projet d'aménagement du pôle multimodal : il était notamment initialement prévu de réaliser 5 000m<sup>2</sup> SHON de logements. Au vu des dernières évolutions sur le secteur, il semble plus opportun d'implanter un hôtel et une résidence étudiante ;
- Le projet « Henri Sainte-Claire Deville » : cet îlot devait accueillir dans un premier temps des équipements sportifs. Sa localisation à proximité d'axes de transports importants est une des raisons menant à ne prévoir finalement que des bureaux ;
- Le projet d'aménagement des terrains RFF ;
- Le projet du parking d'intérêt général ;
- Le projet de démolition/reconstruction des îlots « Industrie/Paul Hérault » et « Edison ».

Si les éléments présentés dans ce descriptif sont complets et approfondis, il aurait été pertinent qu'une carte claire et globale du projet de modification soit jointe afin de localiser de manière simple les secteurs concernés par cette modification de la ZAC.

## **2. Les enjeux environnementaux**

L'étude d'impact jointe dans le dossier de modification de la ZAC est de bonne qualité. L'ensemble des thématiques de l'environnement est bien abordé.

Sur la forme, l'ajout de nombreux éléments cartographiques ou photographiques est apprécié, ces éléments permettent en effet de faciliter la compréhension des rubriques de l'état initial. Par ailleurs, il convient de souligner le travail réalisé concernant les volets socio-économiques du territoire visé par le projet, notamment en ce qui concerne les logements, l'emploi et les équipements.

S'agissant des circulations routières, le dossier présente le site comme bénéficiant d'une localisation exceptionnelle. En effet, le secteur se trouve à proximité de voiries structurantes comme l'autoroute A86 et la route départementale 991.

Pour l'élaboration de l'état initial sur ce thème, des comptages ont été effectués en 1998-99, en 2003 et en 2005 et enfin en 2009. Ces études ont permis de connaître la proportion des modes de déplacements utilisés, les zones encombrées et la charge des différentes structures. L'étude réalisée est proportionnée aux enjeux.

S'agissant du thème de l'eau, le site d'implantation du projet comprend la présence d'une nappe phréatique en lien avec la Seine. Le dossier précise que la nappe se recharge directement par la pluviométrie locale. Les projets susceptibles d'augmenter l'infiltration présentent dans ce cas une sensibilité particulière. Il convient de noter que les études se sont notamment appuyées sur les résultats d'un piézomètre installé de 1967 à 1982 au niveau de la rue des Martinets.

Le secteur n'est pas concerné par la présence d'un périmètre de protection de captage d'eau potable.

En ce qui concerne l'assainissement, le secteur est équipé de deux réseaux, l'un communal et l'autre départemental. La ZAC Rueil 2000-Extension dispose d'un réseau d'assainissement de type unitaire. Il est précisé qu'en temps sec, l'exutoire est la station d'épuration d'Achères et par temps humide, la Seine.

A la page 153 du dossier, le pétitionnaire indique que les opérations projetées pour la ZAC ne généreront pas de rejet direct notamment dans la Seine mais seront raccordées au réseau d'assainissement unitaire rejoignant la station d'Achères.

Sur ce point, le choix retenu peut être discuté. En effet, il est avéré qu'en période de fortes pluies, les réseaux saturés du SIAPP rejettent l'ensemble des eaux (eaux usées et pluviales) dans la Seine par le biais de déversoirs d'orage. Il convient de favoriser des dispositifs de rétention à la source dimensionnés pour des événements importants ou dans certains cas de prévoir l'implantation de réseau séparatif.

En ce qui concerne les risques naturels, la commune de Rueil-Malmaison est concernée par un aléa inondation provenant de la Seine. Un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) a été approuvé le 9 janvier 2004 et vaut servitude d'utilité publique. Ce document est bien abordé dans le dossier qui présente les zonages réglementaires à la page 156. Le site de la ZAC est concerné par les différents zonages du document de prévention.

Par ailleurs, le site est également concerné par un aléa faible de remontée de la nappe souterraine et un aléa faible de retrait/gonflement des argiles. Aucune cavité souterraine n'a été détectée sur le périmètre d'étude de la ZAC.

Pour les risques technologiques, le dépôt pétrolier de la société CCMP, situé sur le territoire de Nanterre, est implanté à proximité de la limite communale Nanterre/Rueil-Malmaison. Un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) a été prescrit le 25 février 2009 pour ce dépôt pétrolier. Le projet de modification de la ZAC « Rueil 2000-Extension » n'est pas situé dans le périmètre d'exposition aux risques du projet de PPRT.

La zone est cependant concernée par un risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD) par canalisations. Deux canalisations du réseau GRT Gaz passent dans le secteur de la ZAC. Le projet prend en compte l'existence de ces ouvrages et des servitudes liées. Il est ainsi bien indiqué que les services intéressés seront consultés avant tous travaux sur les terrains concernés.

En ce qui concerne la pollution de l'air sur la commune de Rueil-Malmaison, le dossier indique que les sources polluantes pour ce secteur urbain seraient notamment le chauffage urbain (utilisation du gaz naturel) et le trafic routier. La présence de l'unité de ventilation de l'autoroute A86 représente potentiellement une source polluante importante. Pour établir l'état initial de l'air, le dossier s'est appuyé sur les études menées dans le cadre du projet de bouclage souterrain de l'A86 situé à proximité. Les résultats ayant été réceptionnés récemment (2009), ils peuvent en effet être repris dans le cadre de l'aménagement de la ZAC Rueil 2000 Extension.

La situation concernant la pollution de l'air peut être considérée comme dégradée. Certains seuils de qualité sont en effet dépassés pour certaines substances comme le dioxyde d'azote, les particules et dans certains cas les particules fines.

Si les éléments présentés sont intéressants, l'autorité environnementale regrette l'absence d'une conclusion indiquant dans quel sens ces éléments seront pris en compte dans le cadre du projet de modification de la ZAC.

Concernant le bruit, les nuisances sonores au niveau du périmètre de la ZAC sont principalement liées à la présence d'infrastructures routières importantes comme l'autoroute A86, la route départementale 991 et d'infrastructures ferroviaires avec le RER A. Le dossier présente les catégories des différentes voiries présentes, leur localisation et effets potentiels sont détaillés à la page 126 du dossier.

Toutefois, il convient de noter que le classement sonore des voies est en cours de révision afin de vérifier si les évolutions de trafic constatées depuis 2000 conduisent à modifier la catégorie sonore des infrastructures. A ce titre, il aurait été attendu que le pétitionnaire réalise une étude acoustique à partir de relevés sur le terrain, notamment de manière à éviter des isolations phoniques sous dimensionnées.

La commune de Rueil-Malmaison s'insère dans un contexte fortement urbain de l'agglomération Parisienne. La réalisation des différents projets de ZAC a permis cependant de créer des espaces verts, des plantations, des décorations florales permettant d'une part d'améliorer le cadre de vie pour les riverains et les usagers mais également de participer au développement d'une biodiversité.

La réalisation d'une synthèse de l'état initial aurait été intéressante, notamment afin de rappeler les avantages et les contraintes du site qu'il convient de prendre en compte dans l'élaboration du projet d'aménagement.

### **3. Les impacts environnementaux**

#### **3.1 Justification du projet retenu**

Le projet de modification de la ZAC Rueil 2000-Extension s'inscrit dans le cadre d'un projet plus ancien. La présentation de l'historique des décisions concernant ce quartier est bien traitée dans le dossier.

Les objectifs de cette nouvelle modification de la ZAC portent sur l'aménagement du pôle multimodal, la réalisation d'opérations de bureaux, le déplacement de stationnements véhicules et la rénovation de bureaux existants.

Le dossier présente de nombreux éléments sur les différentes phases de ce projet complexe. Si ces données sont pertinentes, la compréhension des différents aménagements n'est pas toujours très aisée. La présentation de schémas précis aurait été appréciée dans le corps du texte.

Il est attendu de la part du maître d'ouvrage qu'il présente une étude sur le développement des énergies renouvelables dans le cadre de son projet. L'étude réalisée par ce projet est très satisfaisante, la démarche retenue par le pétitionnaire est tout à fait pertinente. Dans un premier temps, les différents types d'énergies renouvelables sont présentés ainsi que les contraintes du site et les besoins à venir dans le cadre du projet.

Le dossier indique que le manque de surfaces disponibles sur ce secteur peut représenter une contrainte potentielle, les difficultés de circulation doivent également être prises en compte.

Si les besoins en énergie des futurs bâtiments ne peuvent être précisément indiqués, le dossier rappelle les objectifs retenus. Les projets seront en Haute Qualité Environnementale (HQE), et seront conformes au minimum à la norme Bâtiment Basse Consommation (BBC) et au label de Très Haute Performance Énergétique (THPE de 2005). Cette volonté de limiter les consommations énergétiques des nouvelles constructions mérite d'être soulignée par l'autorité environnementale.

Les résultats de cette analyse sur les énergies renouvelables conduisent le pétitionnaire à recourir pour ce projet à des équipements solaires thermiques et photovoltaïques et à un système géothermal. Pour ce dernier, il conviendra que des études complémentaires soient réalisées afin de s'assurer que les coûts de réalisation sont acceptables.

L'utilisation des importantes surfaces de toiture pour la pose de panneaux photovoltaïques permet de limiter le recours à des énergies fossiles, tout en limitant la consommation d'espaces.

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

Le dossier présente les impacts du projet sur chacune des thématiques environnementales. Les effets temporaires de la phase chantier et les effets permanents en période d'exploitation sont traités. Les mesures proposées pour les réduire sont indiquées sous une rubrique spécifique « Les mesures prises pour réduire ou compenser les effets négatifs du projet sur l'environnement et estimation des dépenses correspondantes » à la page 258 du dossier d'étude d'impact.

L'analyse des effets du projet sur la circulation a été réalisée par un bureau d'étude d'expert en septembre 2009. La situation étant considérée comme saturée, l'augmentation du nombre d'usagers et d'habitants se traduira selon le dossier par un report modal. L'arrivée de nouveaux transports en commun (tramways T1 et T2, rames RER A à double pont...) permettra d'absorber cette augmentation.

L'autorité environnementale souligne la qualité des études présentées dans le dossier. Elle considère que la réalisation de la ZAC représente une opportunité intéressante pour favoriser de manière forte ce report modal. En effet, la réalisation d'ouvrages spécifiques par exemple pour sécuriser les déplacements piétons, et l'implantation d'espaces publics de bonne qualité permettraient d'inciter les habitants et les usagers du quartier à emprunter d'autres types de transport que l'automobile.

En vu de réduire ces effets éventuels, le projet comprend néanmoins l'aménagement de structures qui favoriseraient le recours à des modes de déplacements doux comme l'implantation de parkings vélos, de circulations piétonnes sécurisées et par ailleurs le développement des transports en commun.

En ce qui concerne la pollution de l'air, le projet prévoit l'interdiction d'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). S'agissant d'un milieu urbain comme celui de Rueil-Malmaison, les émissions de polluants proviennent majoritairement du trafic automobile. Le projet prévoyant une augmentation des déplacements routiers aura un impact sur l'environnement et la santé, sans que celui-ci soit quantifié précisément dans le dossier.

S'agissant des nuisances sonores, le pétitionnaire indique que les isolations prévues pour les bâtiments respecteront la réglementation. Il conviendra de s'appuyer sur des niveaux de bruit actualisés qui prennent en compte les évolutions du trafic routier. Le dossier précise également que certains bâtiments joueront le rôle d'écran acoustique pour les logements situés en arrière. Sur ce point, l'autorité environnementale relève cependant que les bâtiments susceptibles de jouer ce rôle ne sont pas nécessairement à destination d'activités puisqu'il s'agit notamment d'un hôtel et d'une résidence étudiante. Il conviendra également pour ces bâtiments que des seuils de bruit acceptables soient respectés. Il aurait par ailleurs été souhaitable que des éléments cartographiques soient présentés sous cette rubrique pour montrer la disposition des bâtiments, par rapport aux sources sonores.

Pendant la phase de travaux, le pétitionnaire propose des mesures visant à limiter les nuisances éventuelles. Celles-ci sont présentées à la page 265 du dossier.

S'agissant du risque inondation, le dossier indique que les prescriptions inscrites dans le Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) sont respectées pour les aménagements prévus. Ainsi les sous-sols seront à usage uniquement de stationnement, et seront inondables en cas de crue, les cotes de rez-de-chaussée seront fixées au-dessus des cotes des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).

S'agissant de l'assainissement, le dossier indique que les effets du projet seront limités sur les réseaux existants. Il est précisé également que les terrains visés par les aménagements liés à la modification de la ZAC présentent des caractéristiques intéressantes quant à l'infiltration. Au niveau du chapitre sur les mesures (page 270), le pétitionnaire propose que l'infiltration des eaux de ruissellement soit systématiquement recherchée. Cette démarche est tout à fait pertinente, elle permet d'une part de limiter les rejets dans les réseaux, et d'autre part de recharger les nappes souterraines.

Il conviendra que cette annonce s'accompagne d'éléments techniques précis concernant les capacités du sol à l'infiltration et il conviendra également que tous les dispositifs soient prévus afin que les eaux à infiltrer soient dépourvues de toute pollution.

Le dossier indique par ailleurs que les espaces verts pourront jouer le rôle d'espaces tampons, sans que la provenance des eaux soit précisée. Il serait nécessaire de préciser s'il s'agit de récupération des eaux de ruissellement du secteur ou uniquement des eaux recueillies dans l'espace vert lui-même.

Le projet de requalification de ce secteur permettra la revalorisation du cadre de vie des riverains et des usagers. Des photomontages sont présentés aux pages 212 et 213 du dossier concernant le projet d'immeuble de bureaux « Henri Sainte-Claire Deville », et à la page 216 concernant l'immeuble projeté « RFF ». Le dossier ne présente pas de plan d'ensemble de la ZAC avec les différents aménagements prévus.

#### **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 aborde bien l'ensemble des thématiques traitées.

On peut toutefois regretter l'absence de synthèses au niveau des différentes parties, telles que les enjeux ou les impacts environnementaux. En effet, ces éléments peuvent permettre de faciliter la compréhension de tous. De plus, l'ajout de cartes du projet dans le résumé non technique aurait été utile pour ne pas avoir 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 la région d'Ile de France, Préfecture de Paris et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile-de-France.

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

**Daniel CANEPA**