



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 18 juin 2019
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet d'aménagement Plaine Sud (phase 2) à Clamart (Hauts-de-Seine)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement Plaine Sud à Clamart (92). Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager.

La commune assure la reconversion du quartier sud de Clamart, Le Petit Clamart, où s'implante le projet, en profitant de l'arrivée du tramway T10. Sur une emprise de l'ordre de 3,5 hectares, le projet d'aménagement, qui prévoit 2 phases de mise en œuvre (Plaine Sud et Îlot de la Plaine), vise à requalifier le quartier en développant une opération d'environ 110 000 m² à dominante de logements comprenant par ailleurs des bureaux, un équipement sportif, une résidence pour personnes âgées, un groupe scolaire, une cuisine centrale, des commerces et un hôtel.

L'autorité environnementale (préfet de région) a émis un avis, en date du 19 septembre 2016, sur le projet et son étude d'impact, dans le cadre d'une première procédure de permis d'aménager. De nombreuses recommandations avaient été formulées dans ce cadre.

Dans le cadre de la phase 2 de cet aménagement urbain, le maître d'ouvrage a souhaité actualiser l'étude d'impact du projet pour notamment rendre compte des évolutions programmatiques et des résultats de nouvelles études.

Le présent avis de la MRAe est ciblé sur la phase 2 du projet et l'analyse des compléments apportés à l'étude d'impact initiale du projet.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent la pollution des sols, les zones humides (la mare à Characée (*Characeae*) située dans la partie naturelle au sud du site et ses abords), la biodiversité, les risques de mouvement de terrain et la maîtrise des ruissellements. D'autres enjeux sont aussi à signaler comme le paysage, le bruit, la qualité de l'air et les îlots de chaleur.

De manière générale, pour la MRAe, l'actualisation apportée n'est pas à la hauteur des approfondissements recommandés dans le précédent avis de l'autorité environnementale.

De plus, la MRAe insiste sur deux enjeux ayant fait l'objet de compléments et pour lesquels elle avait déjà émis des recommandations ; elle recommande particulièrement de :

- définir un plan de gestion de la pollution des sols et une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) ou une analyse des risques résiduels (ARR) afin de garantir la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés ;
- modéliser les niveaux de bruit dans les espaces ouverts et sur les façades des bâtiments projetés des nouveaux habitants et usagers, notamment les population sensibles, et préciser les mesures de réduction du bruit envisagées.

Dans ces conditions, l'avis du 19 septembre 2016 (annexé au présent avis) reste d'actualité et la MRAe recommande d'approfondir la réflexion menée sur l'ensemble des enjeux qui y sont identifiés et qui n'ont pas trouvé de réponse dans le cadre de la présente actualisation.

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

Préambule

Vu la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés du 12 mai 2016, du 19 décembre 2016, du 16 octobre 2017, 17 avril et 28 juin 2018 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la décision du 12 juillet 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, portant exercice de la délégation prévue à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, abrogeant la décision du 2 mars 2017 sur le même objet ;

Vu la délégation de compétence donnée le 6 juin 2019 par la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France à Jean-Paul Le Divenah, son président, pour les dossiers dont l'avis doit être émis avant la prochaine réunion de la MRAe, le 20 juin 2019, délégation qui concerne le projet d'aménagement de la Plaine sud (phase 2) à Clamart (92).

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, sur le rapport de Jean-Paul Le Divenah et après consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France, le présent avis prend en compte les réactions et suggestions reçues.

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, le délégataire cité ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Avis détaillé

1 L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée 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.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MRAe.

Le projet développant près de 85 000 m² est soumis à évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39¹).

L'autorité environnementale (préfet de région) a émis, en date du 19 septembre 2016, un premier avis sur le projet d'aménagement « Plaine sud - Avenue du Général de Gaulle » à Clamart dans le cadre d'une première demande de permis d'aménager.

Suite notamment à la réalisation d'études complémentaires, et à l'évolution du projet dans sa seconde phase, le maître d'ouvrage a souhaité actualiser l'étude d'impact du projet.

L'autorité environnementale a donc été saisie, le 18 avril 2019, sur la base de cette étude d'impact actualisée dans le cadre d'une seconde demande de permis d'aménager.

1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire 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 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis porte sur l'étude d'impact datée du mois d'avril 2019. Il complète l'avis émis le 19 septembre 2016, joint en annexe.

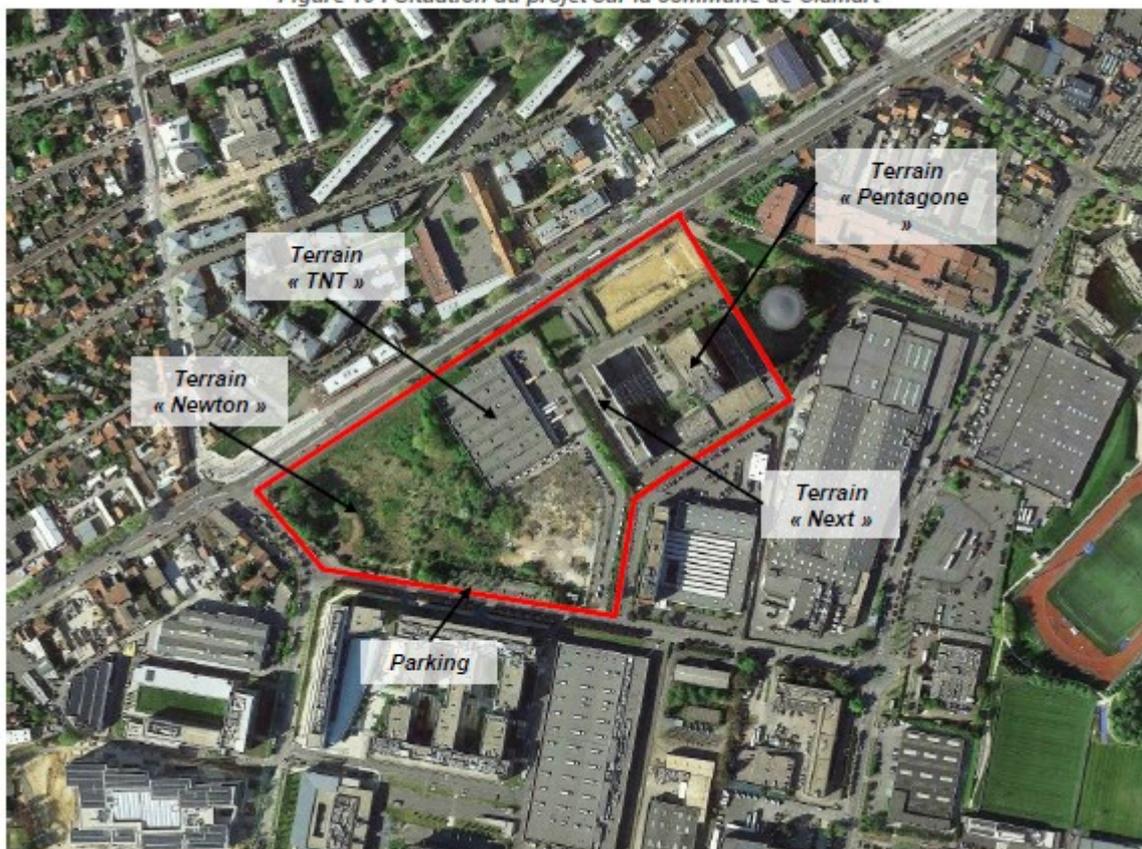
À la suite de la consultation du public, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, sont soumis à évaluation environnementale les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² et les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².

2 Contexte et description du projet

En complément de la présentation du projet global figurant dans l'avis en annexe, la MRAe note que le site de la phase 2 du projet d'aménagement Plaine Sud est un terrain de 1,02 ha (CERFA du projet d'aménagement), le restant (2,48 ha) étant traité dans le cadre de la phase 1. Il est bordé au nord et à l'ouest par le quartier Grand Canal (phase 1 du projet appelée aussi « Plaine Sud »), à l'est par un imposant château d'eau et au sud par une usine alimentaire.

Figure 10 : Situation du projet sur la commune de Clamart



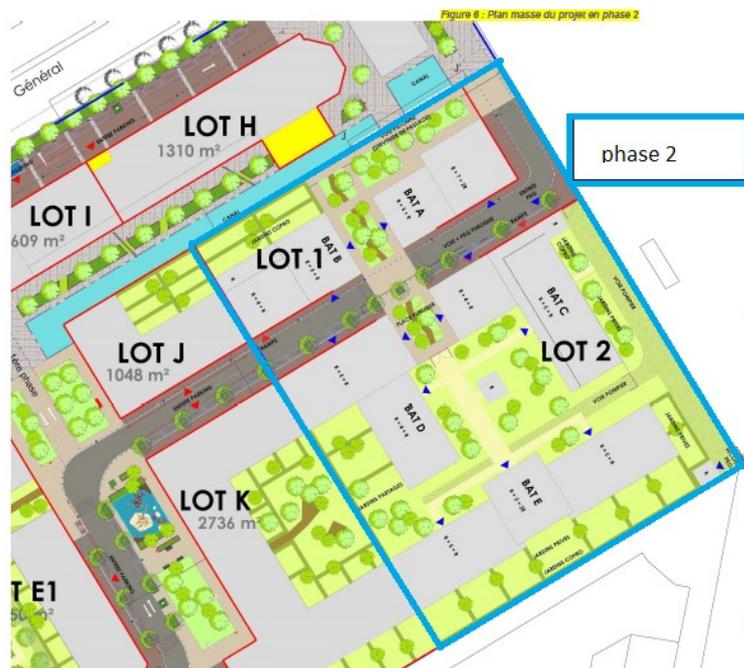
Situation du projet sur la commune de Clamart (EI p 53)

La phase 1 « Plaine Sud » (85 000 m² de surface de plancher) est en cours de travaux depuis 2017 (a minima démolitions et terrassements sont signalés comme réalisés dans l'étude d'impact) et sa livraison est prévue au début de l'année 2023.

Figure 5 : Plan masse du projet en phase 1



Plan masse de la première phase d'aménagement (E1 p24)



Plan masse de la seconde phase du projet d'aménagement (EI p.25)

L'étude d'impact précise que la phase 2 porte sur la construction de 4 nouveaux bâtiments de hauteur R+1 à R+7+2R pour une surface de plancher (SDP) de 23 689 m², répartie de la manière suivante (EI p.26) :

- des commerces 1 085 m²
- un gymnase municipal avec des bureaux 831 m²
- des bureaux et des logements 4 301 m²
- des logements 17 472 m²

Le projet prévoit un total de 334 logements, des jardins collectifs et privés (3 270 m²), une voirie interne, et au moins un niveau de sous-sol de parking et des stationnements en surface (nombre de places non précisées).

La destination de surfaces de plancher ne précise pas les SDP affectées respectivement aux logements et aux bureaux, et présente des incohérences entre deux chapitres de l'étude d'impact (données différentes pages 26 et 174).

L'étude d'impact indique que la programmation est en cours de conception et est susceptible d'évoluer à la hausse, le permis d'aménager prévoyant un maximum de 30 000 m² de surface de plancher.

Le calendrier des travaux est précisé pour la phase 1 du projet (octobre 2017 à début 2023) et la phase 2 (novembre 2018 à début 2024).

3 Avis sur l'étude d'impact actualisée du projet

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent la pollution des sols, la zone humide (la mare à Characée (*Characeae*) située dans la partie naturelle au sud du site et ses abords), la biodiversité, les risques de mouvement de terrain et la maîtrise des ruissellements. D'autres enjeux sont aussi à signaler comme le paysage, le bruit, la qualité de l'air et les îlots de chaleur.

Dans le cadre de sa procédure de permis d'aménager, le maître d'ouvrage (Eiffage Aménagement) a actualisé l'étude d'impact initiale (datée de juin 2016), notamment en ce qui concerne la pollution des sols, la biodiversité, le trafic, le bruit, le potentiel en énergie renouvelable, la définition de la phase 2 du projet, le scénario de référence, les autres projets, les risques (naturels et technologiques), les démolitions, le patrimoine historique et culturel.

Ces modifications sont en couleur jaune dans l'étude d'impact, ce qui facilite leur repérage.

La MRAe a décidé de cibler le présent avis sur l'analyse des compléments apportés à l'étude d'impact initiale.

De manière générale, pour la MRAe, l'actualisation apportée n'est pas à la hauteur des approfondissements recommandés dans le précédent avis de l'autorité environnementale, notamment en ce qui concerne la pollution des sols, les zones humides (la mare et ses abords), la biodiversité, la maîtrise des ruissellements, le paysage, le bruit et la qualité de l'air.

L'avis de l'autorité environnementale du 19 septembre 2016 reste d'actualité et il est par conséquent annexé au présent avis².

La MRAe recommande d'approfondir les analyses sur les différentes thématiques abordées dans l'avis de l'autorité environnementale (préfet de région) du 19 septembre 2016 et qui n'ont pas trouvé de réponse dans la présente actualisation, notamment en ce qui concerne la pollution des sols, les zones humides, la biodiversité, la maîtrise des ruissellements, le paysage, le bruit et la qualité de l'air.

a) Avis sur les compléments apportés à l'analyse de la pollution des sols

Comme recommandé dans le précédent avis de l'autorité environnementale, l'étude d'impact actualisée précise l'enjeu relatif à la pollution des sols, en apportant des résultats très synthétiques d'études réalisées antérieurement à l'étude d'impact initiale (entre 2006 et 2015) et non fournies, sur le périmètre de la première phase du projet uniquement.

En effet, dans la mesure où le site va accueillir des logements ainsi qu'un groupe scolaire, l'autorité environnementale (préfet de région) considérerait la pollution des sols comme un enjeu fort nécessitant une analyse de la compatibilité de l'état des milieux avec le projet.

L'étude d'impact actualisée fait état de présence de composés organiques volatils (COV), de traces d'hydrocarbures totaux (HCT) et d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) sans préciser les concentrations rencontrées (EI p. 200-202). L'origine de ces pollutions semble liée aux occupations antérieures du site sur lequel 8 sites Basias ont été recensés. Un plan de gestion des sols pollués est annoncé. Celui-ci prévoit notamment l'excavation des matériaux contaminés, sans préciser le volume et le coût de cette mesure de réduction, et des dispositions constructives pour réduire les voies de transfert des composés volatils.

Le projet en phase 2 prévoit la construction d'un groupe scolaire, pour lequel la justification sanitaire du choix d'implantation n'est pas apportée, conformément à la circulaire interministérielle du 08 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissement accueillant des populations sensibles.

L'étude d'impact mentionne la possible réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) en fonction des teneurs résiduelles en polluants.

La MRAE recommande de compléter l'étude d'impact par la définition d'un plan de gestion de la pollution des sols et une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS) ou une analyse des risques résiduels (ARR) afin de garantir la compatibilité de l'état des milieux avec les usages projetés.

La MRAe rappelle que ces attendus étaient déjà demandés dans l'avis de 2016.

b) Avis sur les compléments apportés à l'analyse de la biodiversité

L'étude d'impact actualisée contient la présentation de la réalisation de la mesure compensatoire de l'impact sur la mare à Characée (*Characeae*) (EI p.196) lié à l'aménagement de la phase 1 du projet.

Concernant la phase 2 du projet, l'étude d'impact conclut à l'absence d'espèce floristique et faunistique patrimoniale sur le site de la phase 2 du projet (suite à un passage en mai 2018), et à l'absence d'enjeu (la mare étant

² http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_AE_-_Projet_aménagement_Plaine_Sud_-_Clamart_92_.pdf

située dans l'emprise de la phase 1).

c) Avis sur les compléments apportés à l'analyse des impacts du projet sur le trafic et les nuisances associées

L'étude de trafic du projet global actualisée (en 2018) est fournie (EI p.120) et la méthodologie est détaillée et justifiée. Il aurait été judicieux d'élargir le périmètre d'étude et d'analyser certains carrefours à proximité du site (carrefours Galilée/Newton au sud-est et Galilée/RD60 au nord est). Il est aussi intéressant de traiter de l'insertion des accès du projet sur la voirie, et des éventuelles difficultés qui pourraient en découler.



Trafic moyen journalier annuel 2018 (RI p.124)

D'après les éléments présentés, le projet n'est pas de nature à dégrader sensiblement la circulation du secteur (horizon 2024), d'autant plus que celle-ci a été notablement déchargée par la réalisation du complément d'échangeur A86 en 2018. Plusieurs options pour résoudre les difficultés identifiées sur le carrefour RD906/Réaumur sont présentées.

L'étude d'impact comporte les résultats d'une actualisation de l'étude de stationnement (EI p.137), qui montre une faible offre autour du site et la présence de nombreux stationnements illicites sur chaussée ou sur trottoir. Les stationnements prévus dans la phase 2 (annoncés en sous-sol et en surface) ne sont pas développés, notamment les emplacements vélo, qui devront être conformes à l'arrêté du 13 juillet 2016. De même, il conviendrait, vu la desserte future en tramway (interconnexion T6/T10) de limiter les places de stationnement pour les voitures, afin d'inciter au report modal.

Les liaisons en transport en commun (TC) seront renforcées par l'interconnexion entre le Tram T6 et le Tram T10 (avec une mise en service prévisionnelle en 2023³ du T10 et non 2021 comme indiqué dans l'étude). Celui-ci comportera un arrêt à 500 m à l'est du projet. En revanche, la future gare Grand Paris Express (Ligne 15 prévue en 2024), sera située à 4 km au Nord du projet, sur le site de la gare SNCF de Clamart, également desservie par le Transilien N. Un suivi des trafics routiers et des transports en commun est prévu à la suite de la commercialisation.

3 <http://www.tram10.fr/>

Bruit

L'état initial de l'étude acoustique actualisée tient compte des mesures acoustiques réalisées en 2015 et des comptages routiers de 2018 (EI p. 154). L'enjeu est qualifié de moyen, avec tous les points de mesure constatant une zone d'ambiance sonore préexistante modérée (au sens de l'arrêté du 5 mai 1995 relatif au bruit routier). Certains bâtiments sensibles se trouvent dans cette zone. L'étude d'impact prévoit un isolement acoustique des façades des logements et de l'hôtel conforme à la réglementation.

Pour la MRAe, une modélisation du bruit sur les façades des bâtiments projetés est nécessaire pour appréhender les niveaux de bruit auquel seront exposés les espaces ouverts et les façades des nouveaux logements et équipements du site ainsi que le niveau résiduel dans les locaux une fois les isolations mises en place, notamment pour le groupe scolaire.

La MRAe recommande de modéliser les niveaux de bruit dans les espaces ouverts et sur les façades des bâtiments projetés des nouveaux habitants et usagers, notamment les population sensibles, et préciser les mesures de réduction du bruit envisagées.

d) Avis sur les compléments apportés à l'analyse du cumul des projets

Des projets tiers, à la fois routiers et de transport (Grand Paris Express, ligne 15, gare de Clamart, tramway 10, RD906, demi-échangeur de l'A86) et immobiliers (parc d'activités Novéos, ZAC du Panorama), sont intégrés à l'étude d'impact (EI p.91 et suivantes).

Les effets cumulés avec le projet ne sont pas analysés, l'étude d'impact se limitant aux effets cumulés sur les chantiers, et présentant un plan de coordination inter-chantiers (avec plan de circulation spécifique), car plusieurs projets environnants se déroulent sur la même temporalité.

La MRAe recommande de préciser les effets cumulés liés aux différents projets et les mesures prises pour en limiter les impacts.

e) Avis sur les compléments apportés à l'analyse des impacts du projet sur les démolitions

Le projet implique la démolition de la tour Pentagone, immeuble de bureaux de 16 étages marquant dans le paysage (bâtiment le plus haut dans le sud du département), qui a fait l'objet d'une réhabilitation lourde dans les années 2000, ce que ne précise pas l'étude d'impact. Il est à noter que l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Plaine Sud⁴, présentée succinctement dans le dossier (EI p.250) identifiait sur l'emprise de la tour Pentagone un programme à dominance tertiaire.

4 https://www.clamart.fr/sites/default/files/Infos%20et%20D%C3%A9marches/Urbanisme_Habitat_Travaux/PLU/3.1_OAP_Plaine_Sud.pdf

Figure 29 : Reportage photographique des travaux de la phase 1 au droit du site d'étude



Source : SCE 2018

Vue du site, avant les travaux (2 : tour Pentagone) (EI p 65)



Figure 30 : terrain en friche au Nord-Est



Figure 31 : tour Pentagone



Figure 32 : bâtiment Next



Figure 33 : Ancienne emprise du bâtiment TNT



Figure 34 : travaux sur la partie Sud du site



Vue du site, après démarrage des travaux (EI p 65)

L'étude d'impact analyse de manière globale les effets des démolitions (EI, p.202), considérées comme un enjeu moyen, et prévoit des mesures de réduction, notamment pour la prise en charge des déchets contenant de l'amiante et du plomb suite aux diagnostics réalisés (amiante : 2018 ; plomb 2017). Le coût de ces mesures n'est pas précisé.

f) Avis sur les compléments apportés à l'analyse des enjeux liés aux risques naturels

L'étude d'impact actualisée contient des éléments très synthétiques sur les différents enjeux liés aux risques naturels.

Ainsi, les mesures annoncées en raison d'un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles sur la partie est du projet et les conclusions de l'étude géotechnique ne sont pas précisées et le risque de remontée de la nappe phréatique identifié dans l'étude d'impact n'est pas caractérisé.

Concernant la vulnérabilité au risque d'effondrement de cavités souterraines, lié à la présence d'anciennes exploitations d'argiles à meulière, l'étude d'impact précise que le projet n'est pas compris dans le plan de prévention des risques naturels des Hauts-de-Seine et prévoit des mesures pour assurer la stabilité du terrain et du projet ainsi que la consultation de l'Inspection générale des carrières.

La MRAe recommande de préciser les enjeux liés aux risques naturels, notamment le risque de remontée de nappe , les éventuels impacts et mesures envisagées.

g) Avis sur les compléments apportés à l'analyse du potentiel en énergies renouvelables

L'étude de faisabilité des potentialités en énergies renouvelables est détaillée dans l'étude d'impact (EI p.256 /271).

Sur la base de 6 scenarii elle conclut à la pertinence de la création d'un réseau de chaleur bois-gaz, qui pourrait être couplée au réseau de chaleur existant de Meudon-la-Forêt.

4 Information, consultation et participation du public

Le présent avis doit être joint au dossier d'enquête publique du projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France ainsi que sur celui de la MRAe.

Pour la Mission régionale d'autorité environnementale,
son président délégué,



Jean-Paul Le Divenah