



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis en date du 2 juillet 2019  
de la Mission régionale d'autorité environnementale sur un projet  
d'aménagement dans le cadre de la ZAC de la porte de Malakoff à Malakoff  
(Hauts-de-Seine)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du quartier de la porte de Malakoff à Malakoff (92), porté par l'Etablissement public territorial Vallée Sud Grand Paris (VSGP). L'avis est émis dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté (ZAC).

La ville a souhaité saisir l'opportunité d'une libération d'une emprise foncière occupée par un immeuble de l'INSEE pour procéder à une restructuration globale du secteur. Le site du projet se trouve à l'entrée nord de la commune de Malakoff en limite avec Paris. Il jouxte notamment la voie ferrée SNCF à l'est qui rejoint la gare de Paris- Montparnasse, emprunté par la ligne à grande vitesse (LGV) Atlantique et le boulevard périphérique au nord. La programmation prévoit la démolition complète des bâtiments existants en partie amiantés et la construction de 80 000 m<sup>2</sup> de surface plancher se composant de bureaux, d'un groupe scolaire, d'un espace polyvalent et d'un complexe sportif.

La MRAe note que la présentation du projet comporte plusieurs omissions comme l'indication du nombre d'étages de l'actuel bâtiment INSEE (R+13), celui et R+30 de l'une des 3 futures tours (R+30), et l'absence de plan masse et de localisation lisibles.

Les principaux enjeux environnementaux concernent le paysage, les mouvements de terrain, la qualité des sols vis-à-vis de l'accueil de populations sensibles (crèches, maternelle), l'eau, la biodiversité, les déplacements et nuisances associées (air, bruit). L'état initial traite de tous ces enjeux mais nécessite d'être complété par :

- sur le plan paysager, la réalisation et l'analyse des ruptures d'échelles à partie des vues proches et lointaines sur le bâtiment INSEE notamment depuis les zones résidentielles ;
- la prise en compte de l'ancienne distillerie-usine de mise en bouteille, *l'Usine Clacquesin*, monument classé ;
- une étude géotechnique revue et approfondie, les secteurs prévus pour des aménagements de surface de type parkings, aire de jeux ou zones végétalisées devant faire l'objet d'un comblement afin de s'assurer de la sécurité des usagers ;
- des investigations concernant la pollution des sols pour analyse de la compatibilité des sols avec des équipements sensibles ;

Les enjeux du projet concernent le paysage, les mouvements de terrain, l'eau (la gestion des eaux de ruissellement et des eaux souterraines), la pollution des sols, les déplacements et nuisances associées et la biodiversité.

À l'issue de son analyse, la MRAe recommande :

- de présenter des vues proches et lointaines, depuis les zones résidentielles vers les futures tours, avant et après projet, afin de visualiser l'impact du projet ;
- d'examiner les co-visibilités avec un monument historique classé dans le cadre d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.
- de préciser sur une carte les zones nouvellement perméables ainsi que la localisation retenue pour les 2 bassins de rétention projetés, et préciser les débits de nappe et sa qualité ;
- de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées ;
- de préciser le devenir d'une barre d'habitation ;
- de réaliser le suivi de la qualité de l'air aux abords du futur groupe scolaire ;
- de préciser le calendrier de la phase travaux.

La MRAe a formulé par ailleurs d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

*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 (MRAe) 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 20 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 4 juillet 2019, délégation qui concerne le projet d'aménagement de la porte de Malakoff dans le cadre d'une ZAC à Malakoff (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 MRAe 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

Les dispositifs européens d'évaluation environnementales se fondent :

- pour les projets, 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 ;
- pour les plans et programmes, sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications 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 Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France.

Le projet de réaménagement de la porte de Malakoff relève de la procédure de création de ZAC et est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39° du tableau annexé à cet article<sup>1</sup>).

### 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 2011/92/UE modifiée.

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

## 2. Contexte et description du projet

Le projet d'aménagement de la porte de Malakoff sur le territoire de la commune de la porte de Malakoff (92), est soumis à la réalisation d'une étude d'impact en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°).

### 2.1 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

Le présent avis porte sur le projet d'aménagement du quartier de la porte de Malakoff (département des Hauts-de-Seine), porté par l'établissement public territorial Vallée Sud Grand Paris (VSGP). L'avis est émis dans le cadre de la procédure de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Porte de Malakoff.

1 Rubrique 39 a) 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 m<sup>2</sup>.

## 2.2 Contexte et description du projet

Suite au départ annoncé à la mi-mai 2015, et prévu initialement pour 2018, de la direction générale de l'INSEE, qui occupait depuis 1975 un immeuble tertiaire, la ville de Malakoff a engagé une réflexion sur le réaménagement de son entrée de ville. L'îlot voisin occupé par des équipements municipaux (groupe scolaire F. Léger et gymnase J. Duclos), a également été intégré au périmètre opérationnel du projet d'aménagement, les fortes nuisances générées par la présence du périphérique étant de nature à s'interroger sur leur emplacement actuel. La ville souhaite saisir l'opportunité de la libération de l'emprise foncière résultant du départ de l'INSEE pour enclencher une restructuration globale du secteur. (fig.1)

Le site du projet se trouve à l'entrée de la commune de Malakoff en limite avec Paris. Il jouxte la voie ferrée SNCF à l'est (rejoignant la gare de Montparnasse) ainsi que le boulevard de Gaulle (D618) à l'ouest, le boulevard périphérique et le boulevard Adolphe Pinard au nord. Au sud, le périmètre de la ZAC est délimité d'est en ouest par la rue de la Tour, la rue Ernest Renan, la rue Legrand et la D61E.

L'opération intervient sur un secteur fortement urbanisé composé essentiellement de bureaux et d'équipements, bordé par des infrastructures de transport majeures (périphérique, voie ferrée, boulevards,...).

Le site est composé de deux emprises foncières : l'une appartenant à l'état (parcelle de la tour INSEE), et l'autre à la commune (le gymnase J. Duclos et le groupe scolaire F. Léger).

Le site est par ailleurs jouté par un tissu constitué de maisons de ville et de petits immeubles ainsi que par une antenne de l'université de droit Paris V Descartes, qui constitue, de part sa fonction, une vaste emprise peu ouverte sur la ville mais de qualité patrimoniale. D'après le porteur de projet, cette antenne pourrait bénéficier d'une mise en valeur grâce au réaménagement du secteur.



Fig. 1 : Localisation du projet – Source : Etude d'impact tome 1 p 9 décembre 2018

L'objectif du projet est de créer un lieu qui se veut « innovant » en termes d'emplois et d'équipements et de renforcer les liens entre les villes de Malakoff, Paris et Vanves, et plus spécifiquement de :

- développer une mixité fonctionnelle et sociale sur le site ;
- réaménager les espaces publics plus adaptés aux déplacements actifs (cycles, marche) et créer des perméabilités entre les différents îlots et avec Paris ;
- développer des « masses vertes » et améliorer leurs continuités ;
- implanter un symbole architectural fort contribuant au rayonnement de la commune.

La programmation prévoit la construction de 80 000 m<sup>2</sup> de surface plancher au total au sein du périmètre de la ZAC se composant de :

- bureaux : 70 000 m<sup>2</sup> ;
- groupe scolaire : 3 000 m<sup>2</sup> ;

2 P. 14 du tome 1 de l'étude d'impact. La notion de masses vertes n'y est pas définie

- espace polyvalent : 3 500 m<sup>2</sup> ;
- complexe sportif : 3 500 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit également :

- un mail piéton de 20 m de large le long de la rue Legrand ;
- la requalification du boulevard Adolphe Pinard comportant une piste cyclable ;
- la création d'un parvis d'entrée de ville ;
- la connexion avec la coulée verte « trame verte » du secteur de la Porte de Malakoff ;
- la réflexion sur la suppression d'une entrée du périphérique ;

De même le projet prévoit des démolitions de bâtiments existants : la tour INSEE, les ex locaux de l'ENSA Paris Tech, le groupe scolaire F. Léger et le gymnase J. Duclos sans qu'aucune carte ne les situe précisément. Toutefois, le plan masse figurant en page 15 de l'étude d'impact n'est pas suffisamment lisible.

***Pour la bonne information du public, la MRAe recommande de présenter un plan de masse du projet qui soit à une échelle plus large et assortie d'une légende claire afin d'en améliorer la lisibilité.***

La MRAe note que la partie rédigée consacrée aux objectifs et à la présentation du programme ne mentionne pas les 3 tours en projet prévues en remplacement du bâtiment INSEE. Elles n'apparaissent que sur des plans p.16 et 17 de l'étude d'impact (tome 3).



Fig. 2 : Plan des bâtiments existants – Source : Etude d'impact tome 1 p 12

La MRAe note plusieurs omissions du dossier concernant le projet et l'existant. (Fig. 2 et 3)

Par exemple, l'état initial ne précise pas :

- le nombre d'étages actuel du bâtiment INSEE (R+13)<sup>3</sup> ;
- qu'il s'agit d'un immeuble de grande hauteur IGH<sup>4</sup> ;
- le nombre d'usagers quotidiens de l'actuelle tour ;

De même, l'état après projet ne précise pas dans le texte :

- le nombre d'étages des futures tours. Il faut se reporter au plan (figure p 16) pour découvrir qu'elle sera en R +30 soit plus de 2,5 fois plus haute que l'actuel bâtiment INSEE (fig. 4).
- le nombre d'usagers quotidiens de la future tour ;

3 Source : site internet PSS.Archi.EU

4 Idem



Fig. 3 : Plan masse du projet – Source : Etude d'impact tome 1 p. 15



Fig.4 Insertion en plan du projet – Source : Etude d'impact tome 1 p. 16



Fig 5 Insertion en 3D du projet – Source : Etude d'impact tome 1 p.17)

Les illustrations sont nombreuses mais souvent peu lisibles (noms de rue, localisation des actuels et futurs aménagements). (Fig 4 et 5)

### 3. L'analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux concernent le paysage, les mouvements de terrain, la qualité des sols vis-à-vis d'usages sensibles, l'eau, la biodiversité, les déplacements et nuisances associées (air, bruit). L'état initial traite de tous ces enjeux. Après analyse, il apparaît que des compléments doivent être apportés dans l'état initial sur le paysage, les mouvements de terrain et la pollution des sols

#### 3.1 Le paysage

L'état initial est bien renseigné dans l'ensemble concernant le paysage et bien illustré à l'aide de photographies. L'atlas du paysage est cité : la ville de Malakoff est localisée dans l'unité paysagère de la Bièvre d'Antony à Montrouge (page 43), et le site du projet appartient plus précisément à la sous-unité « Périphérique sud ». Il s'agit d'un espace réel et symbolique de la frontière entre Paris et la banlieue proche. Selon les secteurs, les effets de coupure brutale, accentués par l'intensité du trafic et les nuisances qu'il produit, alternent avec les continuités. C'est un espace, d'après le dossier, résolument marqué par le contexte urbain dense de la métropole, avec des opérations d'aménagement qui se succèdent, sans de réel lien architectural, générées tant par Paris que par ses voisines, mais unies par la voie elle-même et son trafic intense.

L'étude d'impact rend bien compte des différences de hauteurs fortes entre les éléments bâtis du secteur qui créent des ruptures d'échelles importantes dans les formes urbaines (page 46). En revanche, les éléments bâtis très hauts créent également des repères visuels qui permettent de s'orienter dans le quartier.

La MRAe souligne dans l'étude d'impact l'importance donnée aux actuelles ruptures d'échelle présentes sur le site et illustrées grâce à des croquis permettant la comparaison entre les petits gabarits des zones résidentielles au sud en R, R+1 ou R+2 (représentés par des pavillons, maisons de ville et petits commerces (épiceries, bars, restaurants)) et les grands bâtiments de logements ou de bureaux au nord.

La MRAe apprécie que soient présentées, en compléments d'une maquette 3D, les actuelles vues du secteur résidentiel situé au sud sur ce bâti en particulier sur le bâtiment INSEE (pages 47, 48, 49, 54,55 et 63).

***La MRAe recommande toutefois de compléter l'analyse du paysage par des vues proches et lointaines sur le bâtiment INSEE (dont le nombre d'étages et la hauteur en mètres ne sont pas explicitement indiqués), depuis les zones résidentielles dont le bâti est bas .***

L'état initial présente par ailleurs les qualités architecturales de la faculté de Droit de l'université Paris V René Descartes, classé monument historique et qui offre avec le bâtiment INSEE des années 70, une entrée de ville qualitative depuis la porte de Malakoff. À l'inverse, l'état initial ne donne aucune indication sur l'existence de l'ancienne distillerie, l'usine Clacquesin de mise en bouteille, classée pour son architecture industrielle située au sud-est du projet de ZAC.

***La MRAe recommande toutefois de compléter l'état initial par la description de l'ancienne distillerie-Clacquesin, monument classé pour son architecture industrielle, situé au sud-est du site, et dont le périmètre de protection recoupe pour partie l'emprise du projet.***

#### 3.2 Les mouvements de terrain, la qualité des sols et l'eau

L'état initial présente en page 135 une carte des secteurs concernés par la présence de carrières souterraines en estimant que la zone du périmètre impactée est faible et qu'une stratégie d'aménagement consisterait à réserver ces secteurs du site à des aménagements de surface de type parkings, aire de jeux ou zones végétalisées. Cette carte indique que 2 tours sont projetées sur une zone de carrières (tours de R+30 et R+12).

La MRAe relève plusieurs insuffisances. Ainsi, l'étude d'impact fait référence à une étude géotechnique erronée indiquant que le bâtiment INSEE aurait été construit en évitant les zones de carrières connues. Or les fondations de ce dernier reposent au niveau d'anciennes carrières.

De même, si la thématique des mouvements de terrain est bien identifiée dans l'étude d'impact, son enjeu est insuffisamment pris en compte. Il est rappelé que le périmètre du projet est situé dans une zone d'anciennes carrières de calcaires exploitées (à ciel ouvert ou en souterrain) et faisant l'objet d'un arrêté préfectoral du 7 août 1985 valant aujourd'hui plan de prévention des risques naturels.

Les projets de construction étant situés au sein d'un périmètre valant plan de prévention des risques (PPR), ils seront soumis à l'avis de l'inspection générale des carrières (IGC), et sont donc susceptibles d'être soumis à des prescriptions spéciales (sondages, comblement, consolidation), définies en vue d'assurer la stabilité des ouvrages et la sécurité des personnes.

La MRAe fait également remarquer que l'étude d'impact ne prend en compte qu'un aléa d'affaissement alors que le recouvrement en place des carrières souterraines est faible, de 6 à 10 mètres en moyenne, et qu'un aléas de fontis est également à prendre en compte.

Dans ce cadre, la MRAe estime que la proposition du pétitionnaire « *de n'aménager au-dessus d'anciennes carrières souterraines connues que des espaces non bâtis, et notamment des zones végétalisées, des aires de jeux, des parkings, sans remblaiement des vides résiduels* » nécessite d'être reconsidérée dans la mesure où la sécurité des usagers ne serait pas assurée en cas d'effondrement des sols (fontis).

**La MRAe recommande :**

- ***de réétudier l'analyse de l'état du sous-sol du fait de la présence des anciennes carrières, en prenant en compte les travaux de construction réalisés depuis la dernière édition des cartes concernées de l'atlas des anciennes carrières souterraines en complétant, le cas échéant cette étude par de nouveaux sondages ;***
- ***que les secteurs prévus pour des aménagements de surface de type parkings, aire de jeux ou zones végétalisées fassent l'objet d'un traitement de comblement afin de s'assurer de la sécurité des usagers.***

Concernant la pollution des sols, l'étude historique mentionne l'existence de sites industriels ayant pu avoir un impact sur la qualité des sols. Or la qualité des sols n'a pas été investiguée, l'étude d'impact ne permet donc pas d'établir si les terres sur lesquelles doit s'implanter le futur groupe scolaire sont compatibles avec la construction d'un établissement recevant des populations sensibles.

**La MRAe recommande que le pétitionnaire procède à des investigations de terrain sur la qualité des sols et de la nappe d'autant qu'un groupe scolaire est programmé.**

Concernant la gestion de l'eau, l'état initial décrit (page 143) un site actuellement très imperméabilisé car très urbanisé, les espaces verts ne représentant que 15 à 17 % de l'emprise, mais avec une capacité d'infiltration significative des sols. Les écoulements superficiels (ruissellements) représentent pour la pluie de retour 10 ans un volume de 475 m<sup>3</sup> (généré par l'emprise : 251 m<sup>3</sup> à l'ouest (lot A) et 224 m<sup>3</sup> à l'est du périmètre (lot B)) et rejeté au réseau.

L'état initial décrit la nappe du Lutétien située à 15-20 m de profondeur sans aborder l'existence possible de nappes superficielles. L'étude évoque en effet en page 130, l'existence d'inondations ponctuelles liées à des remontées de nappe. Il est de ce fait nécessaire d'approfondir la description de l'hydrogéologie du site. Les travaux de fondation sont en effet susceptibles d'interagir avec une nappe superficielle.

### **3.3 La biodiversité**

D'après le dossier, le site présente actuellement peu d'espaces verts en dehors de squares, des alignements d'arbres, haies arbustives, de pelouses urbaines et des jardins privés (page 78). Les milieux rencontrés sont largement anthropisés. Leur fonctionnalité est analysée (page 122). Les squares et jardins présentent peu d'intérêt et ne peuvent être considérés comme des réservoirs de biodiversité. Les alignements d'arbres présenteraient, d'après le porteur de projet, des axes de déplacement peu fonctionnels de la trame verte et



de la sous trame forestière à l'échelle de l'aire d'étude. L'étude met en évidence une trame verte locale comprenant la coulée verte longeant la ligne 13 du métro.

Les investigations mettent toutefois en évidence des espèces végétales et animales dont des espèces protégées de reptile, de mammifères terrestres, d'oiseaux et de chiroptères. Le dossier présente la cartographie des espèces rencontrées. L'enjeu est faible selon le pétitionnaire au motif que les espèces rencontrées sont communes. Pour la MRAe, même si les enjeux semblent faibles, le fait que le projet se situe dans un projet urbain dense mérite une plus grande prise en considération de la biodiversité résiduelle afin qu'elle ne disparaisse pas complètement.

***La MRAe recommande de tenir compte de l'enjeu biodiversité du fait de la présence d'espèces protégées.***

### **3.4 Déplacements et nuisances associées**

Le site est très bien desservi par les axes routiers et les transports en commun. La circulation automobile est fluide à l'échelle du quartier.

L'étude identifie bien les différentes sources d'émissions sonores qui affectent le site notamment en lien avec les infrastructures de transport jouxtant le site.

Concernant la qualité de l'air, l'étude met en évidence une pollution de l'air de fond typique des milieux urbains dense en lien avec les axes routiers.

## **4. L'analyse des impacts environnementaux**

### **4.1 Justification du projet retenu**

Le projet retenu s'est porté sur le scénario qui limitait le plus les ruptures d'échelle. Il prévoit la construction de trois tours, deux de 45m et la troisième de 82 m de hauteur, relevant de la réglementation sur les immeubles de grande hauteur (IGH). Or le choix de ce scénario, qui prévoit de scinder en deux l'implantation des services de l'État, n'a pas fait l'objet de concertation avec l'État propriétaire du site et résulte du seul choix de la ville.

***La MRAe recommande au porteur du projet d'engager des discussions sur le projet avec les services de l'État qui prévoit l'implantation de services sur le site, pour fixer le scénario d'aménagement du site.***

Enfin, l'article R.128-4 du Code de l'urbanisme impose que « toute action ou opération d'aménagement [...] faisant l'objet d'une étude d'impact doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération. » L'étude d'impact propose une analyse du potentiel en énergies renouvelables du site. La géothermie et dans une moindre mesure le photovoltaïque, sont les ressources énergétiques identifiées comme les plus importantes et exploitables (page 172). L'étude mentionne également dans sa conclusion le raccordement à un réseau de chaleur alors que cette énergie n'est pas considérée comme renouvelable. Il revient au maître d'ouvrage de se positionner à ce sujet. En effet, l'étude d'impact ne permet pas en l'état de savoir quelle suite a été donnée à cette étude.

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

Les effets du projet concernent le paysage, les mouvements de terrain, l'eau (la gestion des eaux de ruissellement et des eaux souterraines), la pollution des sols, les déplacements et nuisances associées et la biodiversité.

La caractérisation des effets du projet sur le paysage, les mouvements de terrain, l'eau et la pollution des sols, la biodiversité ainsi que la phase travaux, appellent des développements à ce stade.

### **4.3 Le paysage**

L'un des objectifs poursuivi dans le cadre de la création de la ZAC est de maintenir un symbole architectural fort pour marquer l'entrée de ville et préserver l'identité du secteur. L'étude mentionne que le bâtiment INSEE constitue un repère visuel important depuis la voie ferrée et le périphérique et qu'il est un élément identitaire du quartier. Il sera néanmoins démoli au profit d'un immeuble neuf et de hauteur nettement plus élevée que le bâtiment actuel.

De plus, considérant la réalisation de 3 bâtiments de grande hauteur, ces derniers étant situés en partie dans le périmètre ou en co-visibilités avec des monuments historiques classés, la MRAe rappelle que, pour être autorisés, le projet devra être examiné dans le cadre d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

Enfin, l'un des objectifs du projet étant de réduire les ruptures d'échelle entre hauteurs et volumes de bâtis, la MRAe constate que la partie sur les effets du projet ne démontre pas l'atteinte de cet objectif. La figure en pages 14 et 73 (Tome 2) illustre l'importance des 3 nouvelles tours en comparaison de l'actuel immeuble INSEE. Compte tenu des hauteurs annoncées des 3 futures tours, de R+12, R+14 jusqu'à R+30 (83 m de hauteur), comparé à la hauteur de l'actuel bâtiment INSEE en R+13 (45 m de hauteur), le projet est susceptible d'aggraver sensiblement les ruptures d'échelle existantes.

**La MRAe recommande :**

- **de disposer dans l'étude d'impact de vues proches et lointaines, depuis les zones résidentielles vers les futures tours, avant et après projet ;**
- **d'examiner les effets des futures tours sur l'ensoleillement des bâtis environnants.**

### **4.4 Les mouvements de terrain, la qualité des sols et l'eau**

A ce stade, l'étude d'impact et l'analyse des effets du projet ne garantissent pas la stabilité des terrains. L'étude d'impact ne permet pas non plus de savoir si les sols au droit du futur groupe scolaire sont compatibles avec la construction d'un établissement recevant des populations sensibles. Comme précisé dans la partie ci-dessus consacrée à l'analyse de l'état initial de l'environnement, il est nécessaire de réaliser des investigations sur la qualité des sols et de la nappe phréatique et de revoir l'étude géotechnique.

Concernant la gestion des ruissellements, le projet entend les réduire en augmentant l'infiltration des eaux, et en augmentant les surfaces perméables celles-ci passant de 15 % à 55-66 % avec le scénario retenu.

**La MRAe recommande de préciser sur une carte les zones nouvellement perméables ainsi que la localisation retenue pour les 2 bassins de rétention projetés.**

Il est également nécessaire de préciser les capacités effectives d'infiltration ou les perméabilités mesurées et non encore connues à ce stade (page 148). Une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau pourrait être requise (rubrique 2150).

Concernant les effets du projet sur la nappe, l'étude d'impact (tome 2), n'indique pas si les travaux nécessiteront des prélèvements dans la nappe phréatique notamment lors des travaux de fondation (rabattement de nappe). Une demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau pourrait être requise (rubrique 1120).

**La MRAe recommande, en fonction des résultats des expertises complémentaires prévues en page 62 de l'étude d'impact pour connaître les débits de la nappe, la qualité des eaux, de prévoir les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation permettant de réduire les débits pompés.**

## 4.5 La biodiversité

Le projet prévoit d'aménager des espaces verts entre la coulée verte rue Legrand, et le jardin Anna Marly et l'espace au-dessus du boulevard Adolphe Pinard (fig p 32). Il entend ainsi favoriser l'accueil de la biodiversité ordinaire en contexte anthropisé par l'aménagement d'espaces verts publics plus qualitatifs. Elle compte développer les continuités écologiques pour le déplacement des espèces en contexte urbain.

(fig p 32).

La MRAe note toutefois que le projet (terrassement, abattage d'arbres, piétinement) va détruire, sur son emprise, des habitats naturels et des espèces, des zones de reproduction et territoires de chasse (page 31-37).

La MRAe rappelle que la réglementation, absente du dossier, protège les espèces protégées et leurs habitats.

***La MRAe recommande de déposer une demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces protégées (art 411-1 et suivants).***

## 4.6 Les déplacements et nuisances associées

Le pétitionnaire montre que le périmètre d'intervention comportera des axes privilégiés pour les modes actifs (vélos, piétons). Si elles sont bien connectées au réseau cyclable de la coulée verte au sud, les connexions aux autres secteurs adjacents au périmètre du projet doivent davantage être décrites.

Concernant les nuisances sonores, les mesures proposées dans l'étude d'impact visent à favoriser des ambiances calmes en coeur d'îlot par la réalisation d'immeubles écrans. Aussi l'étude d'impact justifie le déplacement du groupe scolaire en coeur d'îlot pour l'éloigner des nuisances sonores du périphérique.

En revanche l'étude montre que le périmètre opérationnel de la ZAC inclut une barre de logements, de type R+13, située le long de la rue de la Tour.

***La MRAe recommande que l'étude aborde le devenir de la barre de logements située le long de la rue de la Tour qui joue actuellement le rôle d'un écran au regard des nuisances sonores en provenance du boulevard A Pinard .***

Concernant la qualité de l'air, le projet compte sur le déplacement du groupe scolaire en coeur d'îlot pour le préserver aux mieux des émissions polluantes directes en provenance du périphérique et du boulevard Pinard.

***La MRAe recommande la mise en place d'un suivi de la qualité de l'air aux abords du futur groupe scolaire pour juger de l'efficacité de son déplacement.***

## 4.7 Les travaux

Les interventions en différents lieux d'un tissu urbanisé et habité rendent les impacts des phases de travaux particulièrement sensibles, d'autant que ceux-ci sont susceptibles de se cumuler avec d'autres travaux dans le secteur. Cette thématique mérite d'être complétée.

Le projet prévoyant de nombreuses démolitions, des précisions doivent être apportées sur la gestion des déchets et rappelle que pour tout bâtiment construit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997, il convient de réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante, conformément aux articles R.1334-19 et R.1334-22 du Code de la santé publique. De plus, pour les bâtiments construits à la fin XIX<sup>ème</sup> / début XX<sup>ème</sup> siècle, le pétitionnaire doit également prendre en compte les risques liés à la présence de peintures au plomb.

***La MRAe recommande de présenter le mode de gestion des différents déchets qui proviendront du chantier (destruction des bâtiments existants et le cas échéant, déblais).***

## 5 Information, consultation et participation du public

Le projet a fait l'objet d'une concertation du public de bonne qualité.

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 la MRAe 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