DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

****

ENQUÊTE PUBLIQUE
N° E 13000079/95

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE, ENVIRONNEMENTALE,

préalable à

La Déclaration d'Utilité Publique et parcellaire concernant le projet de ZAC Dolet-Brossolette à Malakoff

---

Enquête du 23 septembre 2013 au 25 octobre 2013 inclus

AVIS MOTIVÉS

Commissaire-enquêteur : Alain SALLAIS

Enquête publique concernant la Déclaration d'Utilité Publique et Parcellaire concernant le projet de la ZAC Dolet-Brossolette à Malakoff

---

AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Les présentes conclusions concernent **la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de la ZAC Dolet-Brossolette à Malakoff (Hauts-de-Seine).**

C'est bien entendu avec beaucoup de soin et d'intérêt que j'ai pris connaissance de toutes les pièces écrites et graphiques qui composent le dossier soumis à la présente enquête publique.

Les conclusions auxquelles je suis parvenu dans l'examen de cette affaire, après avoir pris connaissance du dossier, de l'avis des services extérieurs consultés sur le projet mais aussi des observations produites au registre d'enquête me permettent de rédiger, aux termes du présent rapport, un avis motivé sur ce projet de ZAC.

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté préfectoral n° DRE/BELP en date du 20 août 2013 de monsieur le Préfet des Hauts-de-Seine concernant les objets suivants :

- La déclaration d'utilité publique au profit de la SEM 92,
- La cessibilité des terrains nécessaires à la réalisation du projet,

La publicité de l'enquête a été faite régulièrement par voie d'affichage et d'avis de presse.

L'enquête publique s'est déroulée normalement avec peu de public. Chacun a eu un libre accès au dossier pendant la durée de cette consultation. Il a pu recevoir des informations pendant mes permanences et exprimer toutes observations qui ont été répertoriés et résumés dans le rapport d'enquête.

Dans son exposé, la SEM 92 a clairement indiqué ses motivations en prenant soin de détailler les objectifs à atteindre et la raison de sa démarche par rapport au contexte existant et aux besoins à satisfaire.

La présentation du projet fait apparaître que la création de cette ZAC s'inscrit de longue date dans une ambition de rénovation et de modernisation du bâti existant nécessaire au développement des quartiers Dolet/Brossolette en étant globalement

- La présence de terres polluées par des métaux lourds ainsi que des hydrocarbures aromatiques volatiles nécessitent de renforcer les mesures d'excavation et de déblai en exigeant du constructeur des techniques de mise en œuvre strictes pour préserver les abords s'agissant d'un environnement habité.

  Ces exigences qui doivent figurer dans le cahier des charges imposé aux constructeurs, parallèlement au dossier d'enquête de la ZAC, méritent d'être signalées à ce stade de la procédure au titre des mesures de prévention que le porteur du projet peut réclamer aux intervenants sur sites.

  La manipulation de ces terres notamment pendant les travaux de terrassement générera des poussières qui devront être contrôlées ainsi que dans le transport en prévoyant un bâchage des camions. Des mesures de d'empoussièrement pourront être exigées pour garantir les riverains sur la qualité de l'air dans et à proximité des chantiers.

  Il conviendra aussi d'être rigoureux sur la réalisation de zones de stockage des déblais qui devront être sécurisés et inaccessibles pour éviter des conséquences cutanées comme signalées au dossier.

  Toutes ces actions préventives méritent d'être prises en compte immédiatement au stade de la création de la ZAC pour qu'elles constituent des obligations qui s'imposeront aux opérateurs.

- La présence d'eau dans le sous-sol, quand bien même il ne s'agit pas de nappe phréatique, constitue pour autant une source d'inquiétude pour les riverains sur les conséquences potentielles d'un pompage excessif dans l'emprise des futures constructions.

  Dès lors, il pourrait se produire un phénomène d'assèchement de la sous-couche avec des effets induits sur le bâti mitoyen compte tenu de sa proximité par rapport au chantier.

  Toutes les techniques de mise en œuvre dans des conditions délicates sont parfaitement connues et maîtrisées à condition que le constructeur les intègre comme une contrainte dans sa méthode constructive. Il me semble que l'aménageur doit dans ce cas le réclamer, là encore, dans la définition du cahier des charges qui s'imposera à tous les intervenants.

- La préservation du végétal comme un élément dominant du paysage de l'impasse Pierre Valette semble acquise selon les engagements pris par la mairie. La configuration des sentes dans ce quartier revêt un caractère particulier et participe grandement à la qualité du cadre de vie dans ce secteur.

  Il est donc important de procéder à un renforcement des jardinières et des arbres pour maintenir une présence forte du végétal qui atténuera l'impact bâti du projet en créant des espaces publics conviviaux et partagés où chacun pourra se retrouver.

- Le projet ne fait guère référence aux lois du Grenelle I et II sur les économies d'énergies, les bâtiments HQE et à basse consommation énergétique. Le programme ne paraît pas retenir la notion d'éco-quartier au stade de la ZAC. Il serait toutefois intéressant, compte tenu de la volonté exprimée dans le dossier, de parvenir à des constructions durables et bien intégrés tant du point de vu urbanistique, architectural et social (vente de logements aidés dans le projet) et de réclamer du constructeur un niveau de label dans l'édification des ouvrages.

La SEM 92 a toutefois indiqué, dans sa communication en observation aux remarques du public, qu'une charte est en projet pour assurer la qualité urbanistique, architecturale, paysagère et environnementale de l'opération d'aménagement et des programmes immobiliers.

****

En conclusion de cette enquête, après examen des observations, après avoir apprécié tous les éléments en ma possession et, enfin, pour les raisons invoquées dans le corps de mon rapport,

Je formule un avis favorable à la déclaration d'utilité publique et parcellaire concernant le projet de ZAC Dolet-Brossolette à Malakoff tel que présentées à l'enquête publique du 23 septembre 2013 au 25 octobre 2013.

Ce document comporte 5 pages.

Fait à Garches, le 13.12.2013

Alain SALLAIS
Commissaire-enquêteur