



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

Avis en date du 16 juin 2020
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact
du projet d'immeubles de bureaux et d'activités
dans le cadre de deux demandes de permis de construire modificatifs des tranches 1 et 2A du
bâtiment B au sein de la zone ZB2 de la ZAC des Bruyères à Bois-Colombes (Hauts-de-Seine)
en application des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement

*Avis disponible sur le site Internet
de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie et sur celui de la MRAe d'Île-de-France*

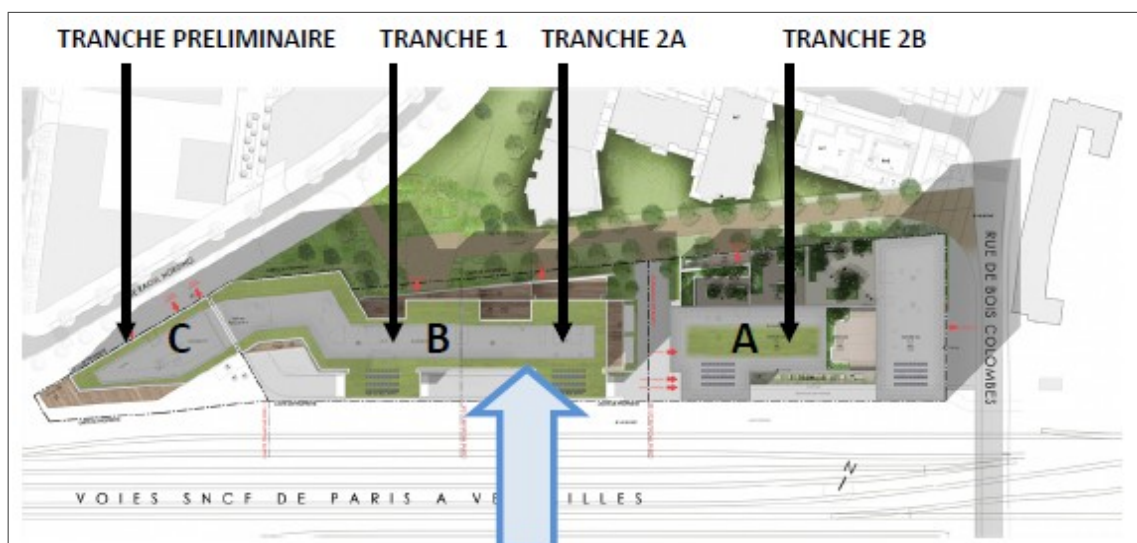
Avis

1. Présentation du projet et du contexte de la saisine

Porté par la société SEFRI-CIME, le projet concerne la construction d'un ensemble immobilier tertiaire au sein de la ZAC des Bruyères dans la zone ZB2, qui constitue le dernier secteur à aménager de la ZAC.

Le projet se développe au sud du périmètre de la ZAC, le long de voies ferrées de la ligne L du Transilien, sur un site occupé par des bâtiments et entrepôts de la SNCF, à l'abandon.

Le programme projeté porte sur la construction de 3 immeubles de bureaux et activités développant une surface de plancher totale initiale de 46 667 m². Ces 3 immeubles sont développés en 4 tranches faisant chacune l'objet d'un permis de construire propre : la tranche préliminaire correspondant au bâtiment C, les tranches 1 et 2A au bâtiment B et la tranche 2B au bâtiment A.



Compte tenu des caractéristiques de cet ensemble immobilier (notamment une surface de plancher (SdP) de plus de 40 000 m²), ce projet de construction est soumis à évaluation environnementale, en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement.

À ce titre, le projet a fait l'objet, dans le cadre des demandes de permis de construire initiaux des tranches 1 et 2A (correspondant à la réalisation du bâtiment B), d'une étude d'impact datée de 2015 et d'une saisine de l'autorité environnementale du Préfet de région. Une note d'information relative à l'absence d'observations a été émise le 05 octobre 2015.

Une enquête publique a également été organisée du 29 février au 30 mars 2016, donnant lieu à un avis favorable du commissaire-enquêteur.

La réalisation du bâtiment B, qui constitue les tranches 1 et 2A du projet, connaît aujourd'hui des évolutions programmatiques, nécessitant l'obtention de permis de construire modificatifs.

Les modifications visent principalement à la réunion fonctionnelle des 2 sous-ensembles bâtis du bâtiment B et portent principalement sur :

- la réalisation d'un parc de stationnement commun d'une capacité de 231 places réparties sur 2 niveaux (contre 233 places initialement) ;
- la réalisation de locaux techniques et d'espaces complémentaires de local vélo pour l'ensemble de l'immeuble ;
- la modification de l'implantation des locaux de services ;
- la création d'une aire de livraison pour l'ensemble de l'immeuble, accessible depuis la voie de service ;
- la modification des altimétries des planchers du rez-de-chaussée et R+1 pour l'intégration d'un restaurant d'entreprise au R+1, d'un espace cafeteria et de coworking en rez-de-chaussée ;
- l'intégration de panneaux photovoltaïques en sur-toitures des équipements techniques ;
- une mise à jour du traitement paysager ;

- une modification légère des façades.

Ces évolutions programmatiques conduisent à une légère variation de la surface de plancher de chacune des deux tranches : 11 525 m² (contre 11 807 m²) pour la tranche 1 et 8 782 m² (contre 8 660 m²) pour la tranche 2A.

En application des dispositions des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement, la société SEFRI-CIME, maître d'ouvrage, a interrogé l'autorité environnementale, le 7 mai 2020, sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact du projet, dans la perspective des demandes de permis de construire modificatifs.

En effet, l'article L. 122-1-1 précise que :

« II.-Les incidences sur l'environnement d'un projet dont la réalisation est subordonnée à la délivrance de plusieurs autorisations sont appréciées lors de la délivrance de la première autorisation.

Lorsque les incidences du projet sur l'environnement n'ont pu être complètement identifiées ni appréciées avant l'octroi de cette autorisation, le maître d'ouvrage actualise l'étude d'impact en procédant à une évaluation de ces incidences, dans le périmètre de l'opération pour laquelle l'autorisation a été sollicitée et en appréciant leurs conséquences à l'échelle globale du projet. En cas de doute quant à l'appréciation du caractère notable de celles-ci et à la nécessité d'actualiser l'étude d'impact, il peut consulter pour avis l'autorité environnementale. Sans préjudice des autres procédures applicables, les autorités mentionnées au V de l'article L. 122-1 donnent un nouvel avis sur l'étude d'impact ainsi actualisée. »

Par ailleurs, l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures prévoit notamment la suspension des délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis des administrations de l'État, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics administratifs ainsi que des organismes et personnes de droit public et de droit privé chargés d'une mission de service public administratif, y compris les organismes de sécurité sociale, peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement (articles 6 et 7 de l'ordonnance). Cette ordonnance s'applique aux délais d'émission des avis par les MRAe qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 (article 7). Elle s'applique au présent avis, la MRAe ayant été saisie le 7 mai 2020 : le délai d'un mois dont dispose la MRAe en application de l'article R.122-8 expirant après le 12 mars 2020.

À l'appui de sa demande, le maître d'ouvrage a joint un dossier documentaire, destiné à apporter des éléments de contexte à l'autorité environnementale, comportant :

- une analyse des éventuelles incidences des modifications sur l'environnement ;
- une notice architecturale pour chacun des deux permis de construire modificatifs, détaillant les évolutions apportées au projet.

2. L'avis de la MRAe sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact

L'évaluation environnementale est un processus continu, progressif et itératif, qui a notamment pour vocation d'éclairer le maître d'ouvrage, le public et les autorités compétentes sur les incidences potentielles du projet sur l'environnement et la santé, ceci à chaque étape d'autorisation nécessaire pour le projet.

La MRAe observe que les évolutions programmatiques apportées au projet reposent spécifiquement sur des modifications architecturales et fonctionnelles non significatives, n'induisant pas d'impacts supplémentaires nécessitant d'être évalués.

La MRAe rappelle également que la ZAC des Bruyères, dans laquelle s'inscrit le projet immobilier, a donné lieu à une étude d'impact et à une note d'information sur l'absence d'observation du préfet de région, en sa qualité alors d'autorité environnementale, sur cette opération d'aménagement (émise en octobre 2013).

Dans ces conditions, la MRAe estime qu'une actualisation de l'étude d'impact du projet de construction d'un ensemble immobilier tertiaire au sein de la zone ZB2 de la ZAC des Bruyères à Bois-Colombes dans le cadre des demandes de permis de construire modificatifs des tranches 1 et 2A du bâtiment B, n'est pas nécessaire.

3. Information du public

Le présent avis de la MRAe est disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie et sur celui de la MRAe d'Île-de-France.

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



Jean-Paul Le Divenah