



Mission régionale d'autorité environnementale  
Île-de-France

**Avis actualisé délibéré en date du 22 octobre 2020  
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France  
sur le projet de restructuration de la tour Pleyel situé à Saint-Denis  
(Seine-Saint-Denis)**

**Synthèse de l'avis**

Le présent avis porte sur le projet de restructuration de la tour Pleyel, haute de 129 mètres (40 étages), située à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis). Il est émis dans le cadre d'une demande de permis de construire modificatif.

Le projet, présenté par la société Pleyel Investissement consiste, après démolition partielle, curage et désamiantage des bâtiments existants, à réaliser un ensemble immobilier comprenant :

- dans la tour, deux hôtels trois et quatre étoiles d'environ 700 chambres au total, un restaurant panoramique, un bar, un spa et une piscine ;
- à la place des bâtiments annexes qui seront démolis, un immeuble de bureaux de grande hauteur surmontant un espace de conférence permettant l'accueil de 600 à 2 000 personnes ainsi qu'un immeuble en U de bureaux et de commerces.

Ce projet, dans le cadre de la demande initiale de permis de construire, a donné lieu à un premier avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 12 juillet 2018. Cet avis notait que l'analyse devait être approfondie sur plusieurs thématiques, notamment la valorisation des déchets du chantier, les effets du projet sur le grand paysage, les déplacements, les consommations énergétiques.

Le projet a ensuite fait l'objet de modifications qui concernent notamment : des agencements intérieurs, les façades, les stationnements, les surfaces de plancher totales – qui passent de 75 000 m<sup>2</sup> à 84 350 m<sup>2</sup>–, les hauteurs – qui passent de 82 à 103 m.

Suite au dépôt du permis de construire modificatif, la MRAe a donc été saisie pour un nouvel avis. Le dossier présenté reprend l'étude d'impact initiale (datée de septembre 2017) complétée par trois annexes. Sont également joints un mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, non daté, et un « Porter à connaissance sur l'évaluation environnementale » de juin 2020 qui présente les modifications du projet et les incidences environnementales qui en découlent.

Pour la MRAe, l'évolution la plus significative des impacts du projet concerne l'ajout de 9 350 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher et la modification de la forme la seconde tour qui augmente de cinq étages. La MRAe constate par ailleurs que le porter à connaissance ne présente qu'une analyse superficielle des impacts de ce nouveau projet.

La MRAe recommande d'actualiser l'étude d'impact du projet, avant consultation du public, en vue d'approfondir l'analyse des effets du projet sur le paysage, les consommations énergétiques, les déplacements, les déblais et besoins en matériaux.

*Avis disponible sur le site Internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France et sur celui de la mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France*

## **Préambule**

*La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 22 octobre 2020 en conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet de restructuration de la tour Pleyel situé à Saint-Denis (Seine-Saint-Denis).*

*Étaient présents et ont délibéré : Éric Alonzo, Jean-Jacques Lafitte, François Noisette, Judith Raoul-Duval, Philippe Schmit.*

*Étaient également présents : Ruth Marquès (membre de la MRAe à compter du 1<sup>er</sup> novembre 2020) et François Belbezet chef du pôle instructeur de la DRIEE et (sans voix délibérative).*

*Excusés : Catherine Mir, Noël Jouteur,*

*Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 4 septembre 2020, et a pris en compte sa réponse en date du 6 octobre 2020.*

*Chacun des membres délibérants cités 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.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Éric Alonzo, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

***Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet, mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

***Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.***

***Cet avis doit être joint au dossier de consultation du public.***

## Table des matières

<b>1. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>4</b>
1.1. <i>Présentation de la réglementation.....</i>	4
1.2. <i>Présentation de l'avis de l'autorité environnementale.....</i>	4
<b>2. Contexte et description du projet.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Analyse des enjeux environnementaux.....</b>	<b>6</b>
3.2. <i>Analyse de la prise en compte des principaux enjeux.....</i>	6
<b>4. Information, consultation et participation du public.....</b>	<b>8</b>

# 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.

Le projet de restructuration de la tour Pleyel et de ses annexes à Saint-Denis 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<sup>o1</sup>).

### 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.

La MRAe a émis un premier avis sur le projet, daté du 12 juillet 2018, dans le cadre de la demande initiale de permis de construire. Cet avis notait que l'analyse devait être approfondie sur plusieurs thématiques, notamment la valorisation des déchets de chantier, les effets du projet sur le grand paysage, les déplacements, les consommations énergétiques. Il a fait l'objet, conformément au V de l'article L122-1 du code de l'environnement, d'une réponse écrite du maître d'ouvrage (joint au présent dossier).

La MRAe a ensuite été saisie le 31 août 2020 dans le cadre d'une demande du permis de construire modificatif nécessaire à la réalisation du projet (le permis initial ayant été accordé le 30 novembre 2018). L'étude d'impact de 2017 est jointe à cette demande, complétée par trois annexes datant de 2016 ou 2017 (cf. infra). Un « Porter à connaissance sur l'évaluation environnementale » est également joint.

Constatant que le projet a été modifié et que le corps de l'étude d'impact n'a pas été actualisé, la MRAe a émettre un avis ciblé sur les principaux enjeux du projet ainsi modifié.

Le présent avis est émis à la demande du président de l'établissement public territorial Plaine Commune dans le cadre de la procédure de permis de construire modificatif. Il porte sur la prise en compte de l'environnement par le projet modifié, l'étude d'impact (datée de septembre 2017 et complétée par trois annexes ) ainsi sur le « Porter à connaissance sur l'évaluation environnementale », daté de juin 2020. L'avis initial de la MRAe du 12 juillet 2018 est joint en annexe du présent avis .

À la suite de la phase de participation 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.

## 2. Contexte et description du projet

Le projet, présenté par la société Pleyel Investissement, est implanté à l'ouest de la commune

<sup>1</sup> Travaux, constructions et opérations constitués ou en création qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m<sup>2</sup> ou dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure ou égale à 10 hectares.

de Saint-Denis à environ 2,5 km au nord de Paris. Il vise notamment à restructurer la tour Pleyel, haute de 129 mètres (40 étages), dont le toit est occupé par une enseigne publicitaire lumineuse et rotative de douze mètres de haut, emblématique du paysage francilien. Le site, d'une emprise d'environ 1,2 hectare, comporte aujourd'hui plusieurs bâtiments : la tour elle-même ainsi que des bâtiments annexes de services et de commerces, à un étage. L'ensemble est disposé sur un socle et possède un sous-sol sur trois niveaux.

Le projet consiste après démolition partielle, curage et désamiantage des bâtiments conservés, à réaliser un ensemble immobilier d'une surface de plancher totale d'environ 84 500 m<sup>2</sup> (contre 44 000 m<sup>2</sup> avant travaux) comprenant :

- dans la tour, deux hôtels trois et quatre étoiles d'environ 700 chambres au total, un restaurant panoramique, un bar, un spa et une piscine ;
- à la place des bâtiments annexes qui seront démolis, un immeuble de bureaux de grande hauteur surmontant un espace de conférence permettant l'accueil de 600 à 2 000 personnes et un immeuble en U de bureaux et de commerces

Le projet a bénéficié d'un permis de construire mais il a évolué depuis 2017. Les modifications détaillées dans le « porter à connaissance » (p. 7-8), justifient la demande de permis de construire modificatif. Elles concernent notamment des agencements intérieurs, les façades, les stationnements, les surfaces de plancher totales (qui passent de 75 000 m<sup>2</sup> à 84 350 m<sup>2</sup>), les hauteurs. Pour la MRAe, l'évolution la plus significative du point de vue des impacts du projet concerne l'évolution de la forme de l'immeuble de bureaux, qui gagne cinq niveaux, et atteint désormais 103 mètres (contre 82 initialement prévus ).

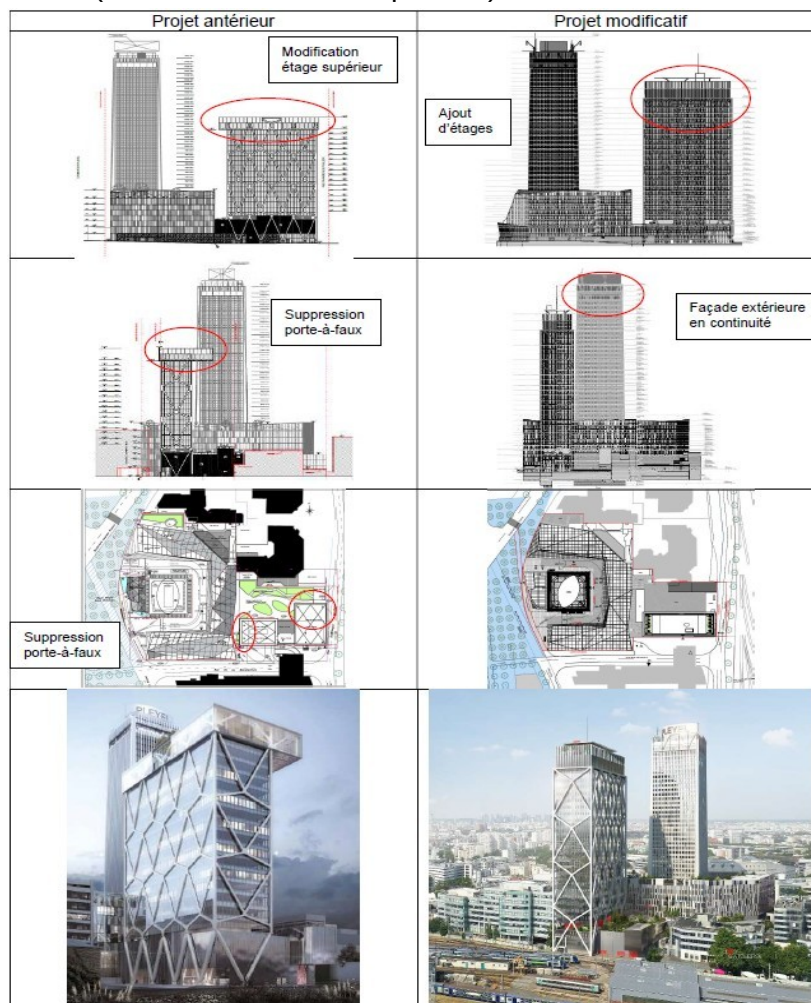


Illustration 1 : Évolution du projet (source : Porté à connaissance sur l'évaluation environnementale – p. 9).

### 3. Analyse des enjeux environnementaux

#### 3.1. Analyse globale des enjeux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte pour ce projet sont :

- le paysage et le cadre de vie,
- les déplacements, la qualité de l'air et le bruit,
- la gestion des déchets de démolition,
- l'approvisionnement en énergies renouvelables,
- la gestion des eaux pluviales
- et la prise en compte de la pollution des sols et des eaux souterraines,

en soulignant le cumul de ces enjeux avec ceux des nombreux projets prévus dans le secteur, tant en phase de chantier que d'exploitation.

Dans son avis du 12 juillet 2018, la MRAe recommandait que l'analyse soit approfondie sur plusieurs thématiques, notamment les effets du projet sur le grand paysage, les déplacements, la valorisation des déchets de chantier, et les consommations énergétiques.

Elle constate en premier lieu que le projet a évolué, et elle considère que ces évolutions sont, sur certains enjeux, susceptibles d'augmenter les incidences potentielles du projet : les surfaces et la hauteur augmentent, ce qui est de nature à renforcer les incidences sur le paysage, les consommations énergétiques, les déplacements et les pollutions associées, enjeux considérés comme importants par la MRAe et qui ont fait l'objet de ses principales recommandations dans son avis de 2018.

En second lieu, la MRAe constate que le corps de l'étude d'impact n'a pas été actualisé : aucun élément nouveau n'est donc apporté sur ces enjeux dans le corps de l'étude d'impact, qui est le document principal de référence pour présenter l'analyse des incidences, les mesures proposées pour éviter, réduire voire compenser ces incidences, et informer le public et les autorités compétentes sur ces incidences. Trois annexes sont ajoutées à l'étude d'impact :

- une étude « curage et démolitions mécaniques », datant de 2016, qui présente les principes généraux d'organisation du chantier ;
- un tableau « suivi des déchets hors amiante » qui présente par mois (de novembre 2016 à avril 2018), le volume des déchets, leur type, les tonnages valorisés et évacués ;
- une étude « desserte autocar de la tour Pleyel » datant de 2017, analysée ci-après.

Enfin, le dossier comprend le mémoire en réponse produit par le maître d'ouvrage à l'avis initial de la MRAe du 12 juillet 2018.

Au vu du dossier, la MRAe considère que les observations et recommandations de son avis du 12 juillet 2018 restent d'actualité. Cet avis est donc annexé au présent avis.

***La MRAe recommande que l'étude d'impact soit actualisée afin de donner une vision cohérente des impacts du projet modifié, intégrant les principaux résultats présentés dans les annexes ainsi que la mise à jour de toutes les analyses quantitatives.***

#### 3.2. Analyse de la prise en compte des principaux enjeux

##### ✓ Concernant les déplacements et les pollutions associées (bruit, air) :

Les surfaces du projet augmentent, mais la principale précision apportée par rapport à l'étude de 2017 a consisté à joindre en annexe l'étude « Desserte autocar de la tour Pleyel » réalisée par Citec. La MRAe note que cette étude, justifiée par les activités projetées (hôtel et salle polyvalente) présente les schémas de circulation des autocars ainsi que les lieux de stationnement prévus pour la dépose des passagers. Un cycle de feux avec détection

d'autocar est présenté. Toutefois, aucune analyse sur le trafic du secteur alentours n'est présentée (état initial, impacts du projet).

De même, le porter à connaissance ne traite pas les incidences de la modification du projet sur les déplacements et le trafic en phase exploitation. Pour la MRAe, compte tenu des faiblesses de l'étude d'impact initiale sur cette thématique, il convient donc de compléter et approfondir ces analyses. En effet, la modification augmente les surfaces de 15 % environ, ce qui est susceptible d'induire une augmentation équivalente des déplacements.

***La MRAe maintient son appréciation initiale et considère en particulier qu'une analyse des circulations (en tenant compte des effets cumulés avec les autres projets structurants projetés dans le secteur) tous modes confondus est nécessaire pour évaluer les effets du projet sur les déplacements et les pollutions associées (bruit, air).***

✓ **Concernant le paysage :**

Les apports<sup>2</sup> consistent principalement en la production de deux vues du site avant projet à partir des rues proches, dans le mémoire en réponse et d'une vue dans le porter à connaissance (en complément des vues présentées ci-dessus dans l'illustration 1), de deux vues d'insertion dans le site à l'appui de la demande de permis modificatif (notice paysagère) et en une conclusion selon laquelle les impacts du projet sont positifs (permis de construire modificatif, p. 11). La modification du projet renforcerait la cohérence entre la tour Pleyel et le nouvel IGH. Cette appréciation est développée dans la notice paysagère mais n'est pas étayée par une analyse paysagère développée en s'appuyant sur des vues du projet.

***Pour la MRAe, l'impact paysager lié en particulier à l'augmentation de cinq étages de la nouvelle tour doit être davantage illustré aux différentes échelles et selon différents points de vue, en tenant compte des effets cumulés des nombreux projets qui y sont prévus. L'effet de renforcement de la cohérence entre l'ancienne et la nouvelle tour doit être mieux explicité.***

✓ **Concernant les consommations énergétiques :**

Les apports consistent principalement, dans le mémoire en réponse et dans le porter à connaissance, en une référence aux réflexions en cours avec Plaine Commune Energie sur des scénarios d'approvisionnement en chaud et en froid. Les effets de la modification sur les consommations ne sont pas évalués.

✓ **Concernant les déchets et les effets cumulés :**

Le mémoire en réponse souligne, en regard d'une recommandation de la MRAe, le souhait du maître d'ouvrage de mettre en place une coordination des chantiers.

Le porter à connaissance précise que « l'optimisation du projet permet de réduire le volume de matériaux utilisés et aura donc un impact positif sur les déchets produits pour la construction », sans étayer cette analyse. Le porter à connaissance souligne que la suppression du porte-à-faux sur l'IGH permet d'optimiser la structure et de réduire les besoins en matériaux, sans toutefois les chiffrer. Il indique également, sans la chiffrer, que cette optimisation pourrait entraîner une baisse du trafic en phase de chantier.

***La MRAe recommande d'approfondir l'analyse des impacts du projet sur le paysage, les consommations énergétiques, les déplacements, les déblais et besoins en matériaux.***

<sup>2</sup> La MRAe dans son avis du 12 juillet 2018 recommandait de compléter l'analyse des effets du projet sur le grand paysage en approfondissant l'analyse de la perception du nouvel immeuble de grande hauteur par rapport à la tour Pleyel, en prenant en compte les effets cumulés par les projets voisins, notamment la future ZAC du « Cœur imbriqué ».

#### 4. Information, consultation et participation du public

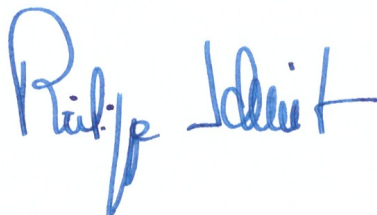
Le présent avis y compris l'avis de l'autorité environnementale datant de juillet 2018 qui lui est annexé devront être joints au dossier de consultation du public.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, cet avis 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 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.

Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : [mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr](mailto:mrae-idf@developpement-durable.gouv.fr)

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 et sur celui de la MRAe.

Délibéré en séance le 22 octobre 2020  
Pour la Mission régionale d'autorité environnementale

A handwritten signature in blue ink, reading "Philippe Schmit". The signature is written in a cursive style with a large initial 'P' and a long horizontal stroke at the end.

Philippe Schmit, président