



Mission régionale d'autorité environnementale

Île-de-France

**Avis délibéré en date du 3 mai 2018
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France
sur le projet immobilier Issy Coeur de ville sur l'îlot CNET situé à Issy-les-
Moulineaux (Hauts-de-Seine)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet immobilier Issy Coeur de ville sur l'îlot CNET¹ à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), et sur son étude d'impact, datée d'octobre 2017. Il est émis dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale unique, de la procédure de permis de construire, et de la demande de permis de recherche et d'ouverture d'un gîte géothermique².

Le projet est implanté en centre-ville, sur un site urbanisé d'environ 3 hectares, à proximité d'équipements scolaires, sanitaires et religieux, d'ensembles résidentiels, et de parcs urbains. Le site accueillait jusqu'en 2016 une entreprise de télécommunication.

Le projet consiste, après démolition de l'existant (dont 8 bâtiments principaux), en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte, de 544 logements, d'une résidence pour personnes âgées, de bureaux, de commerces, d'équipements publics (un groupe scolaire et une crèche), d'un cinéma, d'une salle polyvalente, et d'un atelier de création et d'économie numérique. L'ensemble sera réparti en huit bâtiments, développera une surface de plancher de 105 000 mètres carrés environ, culminera à R+10, et reposera sur plusieurs niveaux de sous-sols. Le projet prévoit également l'aménagement d'espaces verts, de liaisons piétonnes, de 970 places de stationnement, et d'un système énergétique alimenté par de la géothermie.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent la gestion de l'eau, la pollution du site, la phase chantier et la gestion des déblais, le paysage et le cadre de vie, les déplacements (ainsi que les pollutions et nuisances associées) ainsi que les consommations énergétiques.

L'étude d'impact est claire, bien illustrée, et proportionnée aux enjeux du site et du projet. Les principales recommandations de la MRAe portent sur les points suivants :

- l'approfondissement de l'état initial de la pollution du site, nécessitant de réaliser l'étude complémentaire projetée par le maître d'ouvrage, et de justifier le choix des polluants mesurés et seuils retenus) ;
- l'approfondissement de l'étude de l'exposition des usagers du projet à la pollution du site, conduisant à fournir davantage d'illustrations, à mieux justifier les choix de localisation concernant les usages sensibles, et à évaluer le risque de transfert de polluants depuis la nappe) ;
- l'approfondissement de l'étude des impacts sur les déplacements, supposant d'apporter des précisions sur le trafic moyen journalier annuel, de fournir un engagement de réalisation des mesures de réduction proposées relatives aux nuisances en termes de bruit et de qualité de l'air, en caractérisant l'évolution de l'exposition de la population locale à la pollution de l'air) ;
- l'absence de démarche de réutilisation ou de recyclage des terres excavées non polluées ;
- l'analyse de l'opportunité d'une réutilisation et d'un recyclage des déblais du projet.

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'Île-de-France*

¹ Centre national d'études des télécommunications

² L'article L. 112.1 (ex art. 3) du Code minier précise que « Relèvent du régime légal des mines les gîtes renfermés dans le sein de la terre dont on peut extraire de l'énergie sous forme thermique, notamment par l'intermédiaire des eaux chaudes et des vapeurs souterraines qu'ils contiennent, dits " gîtes géothermiques " ». Ces gîtes géothermiques sont classés selon les modalités définies par le décret n° 78-498 du 28 mars 1978 modifié, relatif aux titres de recherches et d'exploitation de géothermie.

Avis détaillé

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 3 mai 2018 dans les locaux de la DRIEE. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet immobilier Issy Coeur de ville situé à Issy-les-Moulineaux (92).

Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Judith Raoul-Duval, Jean-Paul Le Divenah et Catherine Mir.

Était excusé : Christian Barthod,

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, 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.

Jean-Jacques Lafitte ne participe pas au débat, en application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Jean-Paul Le Divenah, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit :

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 immobilier mixte de l'îlot CNET à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine) 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 (rubriques 27° b) et 39°)).

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 le projet immobilier Issy Coeur de ville sur l'îlot CNET à Issy-les-Moulineaux (Hauts-de-Seine), et sur son étude d'impact, datée d'octobre 2017.

La MRAe a été saisie successivement dans le cadre du permis de construire, de l'autorisation environnementale unique, et de la demande de permis de recherche et d'ouverture d'un gîte géothermique. Le maître d'ouvrage et les autorités compétentes ont souhaité, en application du code de l'environnement, qu'un avis unique portant sur

l'ensemble des procédures soit émis, ce qui répond à un objectif de simplification et de cohérence de la démarche d'évaluation environnementale.

Le présent avis vaut pour l'ensemble de ces procédures.

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

1.3. Contexte et description du projet

Le projet est localisé au nord d'Issy-les-Moulineaux, commune de 67 360 habitants³, localisée en bordure sud-ouest de Paris.

Le site est concerné par le contrat de développement territorial (CDT) de la Communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest (remplacée désormais par l'établissement public territorial du même nom). Toutefois, le projet n'est pas inscrit à ce contrat (page 260 de l'étude d'impact⁴).

Le projet coïncide avec le périmètre de la ZAC Coeur de ville, créée le 8 décembre 2005 par la commune d'Issy-les-Moulineaux (page 5).

La commune a désigné en 2010 l'aménageur « Seine-Ouest Aménagement » en tant que concessionnaire de l'opération, en vue de la réalisation de la ZAC (page 6). Un dossier de modification de création de ZAC et un dossier de réalisation de ZAC ont été approuvés fin 2015 (pages 8 et 11). La MRAe note qu'aucune saisine de l'autorité environnementale n'a été effectuée en 2015 sur ce projet soumis à évaluation environnementale.

Altarea-Cogedim assure désormais la maîtrise d'ouvrage du projet (page 12). La MRAe note également que des démolitions importantes sont nécessaires (engagées voire réalisées pour certaines), et qu'elles sont constitutives du projet entrant dans le champ de l'évaluation environnementale qui aborde cette question p 587 à 590. La démolition a fait l'objet de deux phases : curage-désamiantage puis démolition, chaque phase étant organisée selon un schéma d'organisation pour la gestion et l'élimination des déchets (SOGED).

Le projet est implanté en centre-ville, à environ 1 kilomètre au sud-est de la Seine, sur un site urbanisé d'environ 3 hectares (page 296). Des hôpitaux, des ensembles résidentiels, une route départementale et des parcs urbains sont situés à proximité. Des logements ainsi qu'une crèche, une école, et l'ancien séminaire Saint-Sulpice (bâtiment classé) ceinturent le site (page 481).

Le site accueillait initialement (jusqu'en 2016, page 239) des bâtiments d'ingénierie et de recherche d'une entreprise de télécommunications : le centre national d'études des télécommunications (CNET). Ces bâtiments, d'environ 42 300 mètres carrés de surface de plancher (page 36), culminant à R+7, et accueillant 1 850 personnes (page 303), étaient constitués de bureaux et de locaux techniques. Ils étaient équipés de 644 places de stationnement (page 52).

Saisissant l'opportunité du départ de l'entreprise (page 665), le projet a pour objectifs de revitaliser et d'augmenter l'attractivité du centre-ville, de contribuer à l'animation commerciale du secteur, et de répondre à une « exigence résidentielle » (page 274). Ces objectifs s'articulent avec l'extension du réseau du Grand Paris Express, et avec un renouvellement urbain relativement important prévu sur le secteur (cf le détail page 9).

³ En 2014 cf. page 203.

⁴ Sauf information contraire, les pages citées seront celles de l'étude d'impact.



Illustration 1: Situation du projet (source : étude d'impact)

Le projet consiste, après démolition de l'existant (un ensemble de 18 bâtiments dont 8 qualifiés de « principaux »), en la réalisation d'un ensemble immobilier mixte, qui comprend 544 logements (dont 156 logements sociaux), une résidence pour personnes âgées de 83 logements, des bureaux (environ 40 000 mètres carrés de surface de plancher), des commerces (environ 17 000 mètres carrés de surface de plancher), des équipements publics (un groupe scolaire de 10 classes, une crèche de 60 berceaux), un cinéma de 7 salles (et d'une capacité de 1 125 places, une salle polyvalente, et un atelier de création et d'économie numérique).

L'ensemble sera réparti en huit bâtiments, développera une surface de plancher de 105 000 mètres carrés environ, culminera à R+10 (cf. coupe page 291). Il reposera sur un à deux niveaux de sous-sols, augmentés de cinq niveaux de sous-sols supplémentaires (cf. coupe page 291) sur les îlots L1 et L2.

Le projet prévoit également l'aménagement d'espaces verts et de liaisons piétonnes. Ces aménagements seront traversants (page 341). Le projet sera équipé de 960 places de stationnement automobile, dont 241 publiques (commerces et cinéma). Il sera également équipé de 88 places de stationnement moto. Pour limiter la circulation automobile, le maître d'ouvrage a obtenu une dérogation aux normes de stationnement automobile prescrites dans le PLU pour les logements et les bureaux à savoir :

- 428 places de stationnement programmées pour les logements contre 549 si le PLU était appliqué strictement,
- 291 places de stationnement pour les bureaux, le PLU permettant 409 places.

Il sera en outre équipé d'un système de production de chaleur et de froid alimenté par de la géothermie, et comprenant notamment quatre forages (localisés sur le site – page 369) et des équipements techniques installés en sous-sols (page 314).

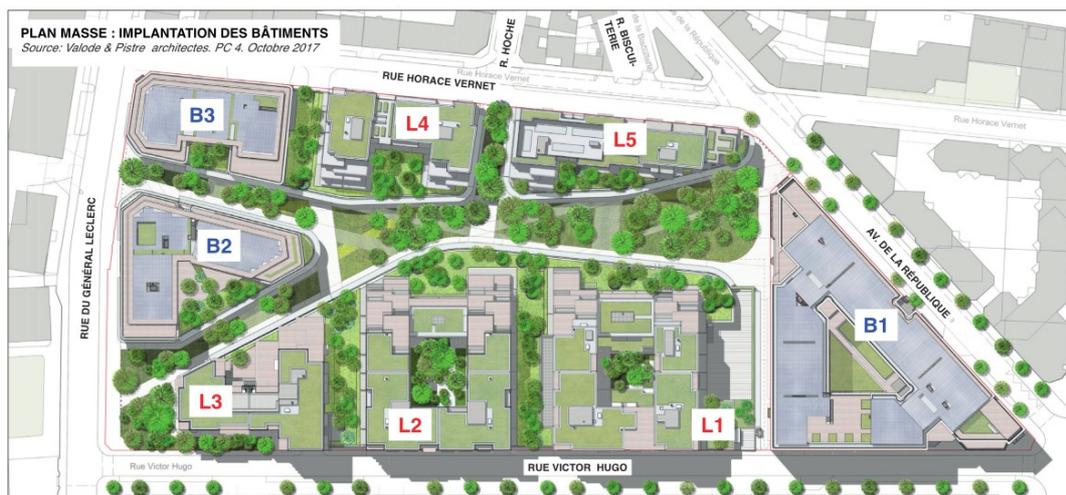


Illustration 2: Plan masse du projet (source : étude d'impact)

L'implantation des usages est représentée page 283. La programmation du projet est détaillée page 285. Elle est légèrement plus importante que celle de la ZAC (page 7).

Le projet pourrait accueillir 18 700 personnes par jour en semaine et 20 000 personnes le samedi, dont environ 1 300 habitants permanents, 3 500 employés, 280 écoliers, 60 enfants en bas âge, et 13 300 à 18 500 clients (respectivement les jours ouvrés et le samedi).

Les travaux de démolition ont démarré début 2017 (page 589). Le maître d'ouvrage a planifié la livraison du projet fin 2021 (page 12, et page 475). Ainsi, les travaux ne devraient pas durer plus de 5 ans, dont 3 ans pour la phase de construction. Le phasage des travaux est précisément décrit, pages 595 à 600. Jusqu'à 1 500 personnes interviendront sur le chantier.

2. L'analyse de l'état initial du territoire et de ses enjeux environnementaux

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux du site, s'agissant de l'état initial, sont la pollution du site et les déplacements (ainsi que les pollutions et nuisances associées).

L'étude d'impact note que les démolitions des bâtiments existants « ont débuté au début 2017 et se termineront fin 2017 », et que « l'étude d'impact devant considérer l'ensemble d'un projet (démolition / construction), présente un état initial qui est l'état antérieur du site : bâtiments, éléments de végétation ».

La MRAe confirme que le projet rentrant dans le champ de l'évaluation au sens communautaire, et comme le prévoit le code de l'environnement dans son article L.122-1, il doit bien être appréhendé dans sa globalité. Dans le cas présent, il est bien constitué des démolitions, des différentes constructions projetées ainsi que des aménagements nécessaires à leur réalisation (aménagement des terrains, dessertes, etc.), le tout rentrant dans le champ de l'évaluation environnementale.

La MRAe recommande de mieux justifier le choix retenu pour l'état initial compte-tenu des enjeux prégnants du projet, le cas échéant en présentant la démarche d'évaluation environnementale menée dans le cadre de la ZAC, et que cet état initial présente la situation avant les démolitions mais également la situation actuelle.

Pollution du site

Le maître d'ouvrage a réalisé une étude historique du site, qui a eu divers usages dans le passé. Au vingtième siècle, il a accueilli successivement des usines automobiles (Peugeot) susceptibles d'avoir pollué le site, des pompes funèbres, et des activités de télécommunications.

Des équipements variés ont été implantés sur le site⁵, certains relevant des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration, et représentés page 76. L'ancien exploitant du site a démantelé et procédé à la cessation d'activité de la plupart de ces ICPE. Toutefois, trois d'entre elles sont toujours sur le site.

Le site est également entouré de nombreuses activités passées ou encore en exploitation (potentiellement polluantes, page 80). Ces activités sont inscrites au registre BASIAS⁶.

Une étude de pollution des sols du site a été réalisée en 2016. Elle s'appuie sur 43 sondages réalisés de 4 à 15 mètres de profondeur, et régulièrement répartis sur le site. Les hydrocarbures totaux, hydrocarbures polycycliques aromatiques, COHV⁷ et métaux présentent des teneurs nettement supérieures aux « valeurs de référence » (page 448).

Certains bâtiments sont encore présents sur le site, et le maître d'ouvrage prévoit à cet égard, une étude complémentaire après leur démolition (pages 443 et 448).

Deux études de la qualité des eaux souterraines complètent cette prospection (page 97). Elles s'appuient sur cinq points de mesure. Le site est traversé par la nappe alluviale d'accompagnement de la Seine, relativement proche de la surface (environ 4 mètres au point bas du site en période de basses eaux). Les sulfates et les COHV présentent des teneurs supérieures aux seuils de potabilité. Des teneurs en BTEX⁸ ont également été identifiées mais leur niveau n'a pas été qualifié ni interprété.

Une pollution de la nappe est mentionnée explicitement page 99, et une pollution des sols page 443. L'intensité de ces pollutions mériterait d'être qualifiée. Ces conclusions auraient également mérité d'être déclinées pour chaque groupe de polluants, et pour chaque compartiment de l'environnement étudié (sols, eaux).

La MRAe relève que les teneurs en polluants sont parfois comparées à des seuils réglementaires (installations de stockage de déchets inertes (ISDI), potabilité, etc.), sans que le choix de ces seuils ne soit justifié. Par ailleurs, l'articulation entre le choix des éléments mesurés, et les sources de pollution présentes sur le site et ses abords ne sont pas présentées.

Certains des polluants identifiés sont volatils et pourraient donc migrer vers l'air intérieur des futures constructions. De fait, les gaz émis par les sols auraient pu également être mesurés, en vue d'évaluer ce risque de migration.

La MRAe recommande de :

- **justifier le choix de la liste des polluants mesurés sur le site ;**

⁵ Cuves, soute à charbon (page 75), transformateurs, chaufferie gaz, accumulateur, groupes froids, équipements de compression (page 53), atelier de fabrication de circuits, atelier de traitement de surface, tôlerie, atelier de maintenance automobile (page 98), stockage de déchets pour partie dangereux (pages 58 et 76).

⁶ BASIAS : base de données des anciens sites industriels et activités de services, gérée par le BRGM. Cet inventaire répond à trois objectifs principaux :

- recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement,
- conserver la mémoire de ces sites,
- fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.

A cet effet, les informations recueillies dans le cadre de l'inventaire sont stockées dans BASIAS. A ce stade, l'inscription d'un site dans BASIAS ne préjuge pas qu'il est le siège d'une pollution.

⁷ Composés organiques halogénés volatils.

⁸ Benzène, toluène, éthylbenzène, xylènes.

- **mettre à jour l'état initial suite à l'étude complémentaire de pollution des sols projetée par le maître d'ouvrage ;**
- **qualifier l'intensité des pollutions ;**
- **justifier le choix des seuils réglementaires utilisés pour évaluer les pollutions ;**
- **présenter une conclusion pour chacun des groupes de polluants étudiés (présence ou non d'une pollution, intensité de cette pollution) ;**
- **justifier le fait de ne pas étudier la qualité des gaz émis par les sols, ou le cas échéant de compléter l'étude sur ce point.**

Paysage et cadre de vie

Paysage. Le projet intercepte plusieurs périmètres de protection de monuments historiques. A cet égard, il présente une covisibilité forte avec le séminaire Saint-Sulpice, également site classé et localisé à proximité immédiate.

Patrimoine. Les bâtiments existants contiennent des œuvres ornementales⁹. Elles seront relocalisées au droit de l'école réalisée dans le projet. Il existe également une forte probabilité que des vestiges archéologiques soient présents sur le site. En effet, le site est localisé au droit de l'implantation d'un ancien bourg et d'une voie antique. Il est également recouvert aux deux tiers par des formations alluviales pouvant contenir des vestiges (page 192). Un diagnostic archéologique a été programmé début 2018 (page 517).

La MRAe recommande d'en préciser les résultats et les modalités de prise en compte.

Déplacements, pollutions et nuisances associées

Déplacements. Le site est accessible par la RD 50 et la RD 76 au nord, et la RD 989 au sud. Le fonctionnement de la circulation a été étudié en détail dans l'étude de trafic, avec un focus sur deux giratoires localisés à proximité au nord (RD 50, RD 76) et au sud (Marie d'Issy), et considérés comme étant les plus sensibles, donc les plus pertinents à étudier (page 526). Le carrefour nord est actuellement très chargé le soir, et saturé le matin. Des dysfonctionnements sont observés (gêne de flux, remontées de files). Le carrefour sud est utilisé à moins de 85% et fonctionne bien, malgré des remontées de file sur la rue du Général Leclerc.

Le projet se situe dans un secteur correctement desservi par les transports en commun, avec la proximité immédiate du métro (ligne 12), et d'un réseau de 12 lignes de bus. Deux gares RER et un réseau de tramway sont également localisés dans un rayon de deux kilomètres et devraient être pour partie utilisés par les usagers du projet. Les bus pourraient notamment contribuer au rabattement vers le RER.

Le site est également desservi par un réseau cyclable et piéton, permettant notamment l'accès à des transports en commun.

Bruit. Les principales sources de bruit sur le site sont la RD 50 et la RD 76 au nord, et la RD 989 au sud. Ces voies sont classées au titre du classement sonore départemental des infrastructures de transport terrestre. Des périmètres de servitudes d'isolement acoustique des bâtiments recouvrent environ un tiers du site, notamment dans sa partie nord.

Le maître d'ouvrage a réalisé une étude du bruit ambiant, s'appuyant sur une campagne de mesures réalisée fin juillet 2016. Selon l'étude d'impact, la campagne de mesures montre que l'ambiance sonore moyenne du site serait relativement calme (page 153).

⁹ Des bas-reliefs de façade du sculpteur Ulysse Gemignani à l'entrée du bâtiment A et des céramiques de l'artiste Roger Capron, dans le bâtiment F.

Par ailleurs, la campagne de mesures a été réalisée avant démolition de l'existant. Compte-tenu de cette antériorité des mesures, l'effet anti-bruit des bâtiments, qui n'existe plus suite à la démolition, est intégré aux résultats.

Or, au regard des données issues du site Bruitparif, la MRAe estime qu'il n'est pas exclu que l'ambiance sonore du site soit assez bruyante (de l'ordre de 50 dB (A) et qu'elle soit susceptible d'induire une gêne modérée pendant la journée et la soirée en zone résidentielle extérieure¹⁰).

La MRAe recommande de comparer les résultats de l'état initial du bruit avec les données issues du site Bruitparif, et de justifier l'état de référence retenu.

Une ligne de métro longe le projet (page 155). Elle constitue une source de vibrations. Le maître d'ouvrage a réalisé une étude vibratoire montrant une susceptibilité de nuisances modérée de ces vibrations sur la qualité de vie dans les logements.

Air. Les principales sources de pollutions atmosphériques localisées à proximité du site sont la RD 50, au nord du site, le boulevard périphérique, à environ 700 mètres au nord-est, et l'usine d'incinération d'ordures ménagères (UIOM) d'Issy, à environ 900 mètres au nord-ouest. La MRAe précise que les installations de chauffage urbain existantes pourraient également contribuer à la pollution du secteur.

Compte-tenu du nombre potentiel de sources de pollution de l'air, la MRAe recommande de présenter un inventaire de l'ensemble des émissions polluantes concernant l'aire d'étude.

Le maître d'ouvrage a réalisé deux campagnes de mesures in situ de la qualité de l'air (page 139). Les résultats suggèrent que la qualité de l'air du secteur pourrait être conforme à la réglementation¹¹. La MRAe note que les mesures de particules fines réalisées par le maître d'ouvrage sont supérieures aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), y compris hors épisode de forte pollution.

La MRAe suggère de prendre également en considération les recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS) pour qualifier la qualité de l'air.

Établissements sensibles. Étant donné les pollutions potentielles émises du fait du projet, notamment celles issues du trafic routier, la MRAe estime qu'il serait utile de procéder à un inventaire sur l'aire d'étude, des établissements sensibles (écoles, hôpitaux) aux pollutions routières au titre de la circulaire air et santé du 25 février 2005¹². À cet égard, la MRAe relève qu'une crèche et une école sont situées à proximité immédiate à l'est du projet (page 481), et que trois hôpitaux et une plusieurs écoles sont également implantés à moins de 650 mètres (cf. carte IGN au 25 000ème).

3. L'analyse des impacts environnementaux

3.1. Justification du projet retenu

Depuis la création de la ZAC en 2005, plusieurs scénarios ont été étudiés lors de la conception du projet (page 302). La MRAe note que cette réflexion a permis tout d'abord d'éloigner les logements des nuisances de l'avenue de la République et de la rue du Général Leclerc. La réalisation d'une tour de bureaux de 36 étages a également été envisagée et abandonnée. Pour la MRAe, s'il avait été maintenu, l'aspect et la hauteur de cet édifice auraient probablement eu un impact fort sur le paysage. Une solution présentant

¹⁰ Selon les critères de l'Organisation mondiale de la santé.

¹¹ Ils ne dépassent pas les seuils réglementaires, exception faite d'un épisode de pollution (lié à un pic de pollution généralisé à l'ensemble de la région Ile-de-France au cours de l'hiver 2016) particulier intervenu au cours des mesures ; ce non dépassement pourrait donc également concerner une période annuelle.

¹² Hôpitaux, crèches, écoles, stades, centres sportifs, résidences de personnes âgées.

des hauteurs semblables à celles du projet, et s'articulant autour d'un parc paysager, a également été proposée (page 302). La MRAe note que cette solution aurait probablement permis de mieux répondre aux besoins en espaces verts de la population, mais aurait également exposé davantage de logements aux nuisances de la rue du Général Leclerc.

Le projet s'est nourri des résultats d'une consultation des habitants de la commune (réalisée en 2013), qui a permis de préconiser des usages (commerces, logements, crèche), et des orientations paysagères et fonctionnelles (une continuité paysagère, des traversées piétonnes, etc.). De plus, des concertations ont été mises en œuvre dans le cadre de la procédure de ZAC et de la mise en compatibilité du PLU (page 6).

Au titre du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), le projet s'implante dans un secteur de quartier urbanisé à densifier à proximité d'une gare, présentant donc un fort potentiel de densification (page 233).



Source : étude d'impact p.233

Le schéma de cohérence territoriale des coteaux et du Val-de-Seine identifie sur le site un axe de développement porteur d'urbanité et de multimodalité.

Le plan local de l'habitat (PLH) prévoit la réalisation de 700 logements sur le site

Le renouvellement urbain du coeur de ville est inscrit au projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du plan local d'urbanisme (PLU). Le site du projet est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), qui vise une mixité fonctionnelle (logements, bureaux, commerces, école), prévoit la création de liaisons douces et d'espaces publics, celle d'un parc paysager de 4 000 mètres carrés s'inscrivant dans une trame verte et bleue locale. L'OAP fixe également des ambitions en termes de performance environnementale, et porte une attention à la limitation des ombres portées des bâtiments.

Une autorisation au titre de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC)-Cinéma a été accordée le 18 mai 2017 (page 256). Un agrément bureau a été accordé le 14 juin 2017 pour la réalisation d'environ 40 000 mètres carrés de bureaux. Une dispense d'agrément pour la réalisation des commerces et services du projet a été accordée le 10 mai 2017.

3.2. Les impacts du projet et les mesures proposées par le pétitionnaire

Pour la MRAe, les principaux impacts environnementaux potentiels à prendre en compte pour ce projet sont la gestion de l'eau, la pollution du site, la phase chantier et la gestion des déblais, le paysage et le cadre de vie, les déplacements (ainsi que les pollutions et nuisances associées), et les consommations énergétiques.

Le projet s'articule avec la reconstruction du bâtiment existant sur un autre site localisé à Châtillon. La MRAe aurait apprécié que les impacts indirects de cette relocalisation sur l'environnement et la santé humaine soient décrits brièvement.

Gestion de l'eau

Compte tenu de la réalisation des cinq niveaux de sous-sols supplémentaires sur les îlots L1 et L2, et de la faible profondeur de la nappe d'eaux souterraines, les travaux nécessiteront de réaliser un pompage de fond de fouille afin de retirer l'eau du site au moment de la réalisation de ces sous-sols.

Les eaux seront pompées au moyen de quatre puits de pompage. Elles seront réinjectées dans la mesure du possible dans la nappe, après transit dans un bassin de décantation. Exception faite du cône de rabattement, le pompage n'aura pas d'impact notable sur les eaux souterraines. Les opérations de pompage et de réinjection font l'objet d'une procédure d'autorisation (page 359) au titre de la loi sur l'eau (rubriques 1.2.2.0 et 5.1.1.0)

La MRAe recommande d'étudier également le risque chronique d'infiltration de la nappe d'eau souterraine dans les sous-sols.

L'inondabilité épisodique (d'une partie restreinte du projet) par débordement de la Seine lors d'une crue centennale est traitée dans l'étude d'impact (en termes d'exposition du projet et d'impact sur les eaux souterraines).

Le système de production de chaleur et de froid alimenté par de la géothermie prévue au projet comprendra notamment deux forages de prélèvement et deux forages de réinjection. Les forages seront implantés sur le site (cf. carte page 369). Ils auront une profondeur de 30 mètres, intercepteront la nappe de la Craie campanienne, auront un débit d'exploitation total de 200 mètres cubes par heure, et permettront de fournir une puissance de l'ordre de grandeur du millier de kilowatts. Les phases et techniques de réalisation des forages sont bien décrites dans l'étude d'impact.

En phase travaux, les installations feront l'objet d'un suivi régulier, qui portera sur l'hydrodynamique et la qualité des nappes. Les mesures proposées sont pertinentes. Toutefois, il n'est pas précisé si l'opérateur réalisant le forage est un géothermicien. La MRAe estime qu'il est nécessaire de l'indiquer en vue de garantir la fiabilité de la réalisation de ces mesures.

Compte tenu de ses caractéristiques, le volet géothermique du projet est soumis à autorisation au titre du code minier (page 370).

Pollution du site

Le projet accueillera des usagers permanents dont certains sont particulièrement sensibles à la pollution du site (280 écoliers, 60 enfants en bas âge, personnes âgées), d'autres plus

ou moins sensibles (1 300 habitants, 3 500 employés). Ces usagers pourront être exposés de différentes manières (ingestion, inhalation) à une éventuelle pollution du site (page 437).

La circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles, préconise à cet égard d'éviter l'implantation de tels établissements (comme le groupe scolaire et la crèche) sur des sols pollués. Dans l'étude d'impact, aucune carte superposant la localisation des pollutions et des usages n'est présentée, de manière à apprécier si une telle démarche d'évitement a été conduite dans le cadre du projet.

La MRAe recommande de présenter des documents superposant la localisation des pollutions et des usages du site et en l'absence de démarche d'évitement, d'établir un bilan des avantages et inconvénients de différentes options de localisation du projet, conformément à la circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation d'établissements accueillant des populations sensibles sur des sols pollués.

La MRAe prend note que le dossier indique que les sols pollués seront évacués du site (page 439).

Les ouvrages potentiellement polluants et autres équipements techniques résiduels seront démantelés (pages 439 et 448). L'éventualité de migrations de polluants depuis la nappe vers les sols et l'air intérieur du projet n'a apparemment pas été étudiée.

La MRAe recommande :

- ***d'évaluer le risque de transfert de polluants depuis la nappe vers les sols et l'air intérieur du projet,***
- ***d'introduire un schéma conceptuel du projet (pollutions identifiées, milieux physiques concernés, voies de transfert, usages exposés, modes d'exposition) afin de mieux apprécier l'exposition des usages du projet aux pollutions du site,***
- ***en cas de risque de transfert avéré, d'adapter la conception du projet, voire de réaliser un plan de gestion des pollutions,***
- ***d'évaluer l'opportunité de mettre en œuvre des dispositions d'analyse des risques résiduels (ARR) (une fois les terrassements effectués) et de conserver l'information relative aux éventuelles pollutions résiduelles (une fois le projet réalisé).***

Paysage et cadre de vie

Paysage. Le projet permettra de désenclaver le site et de renforcer l'animation du quartier (pages 518 à 520). Le projet conduira en revanche à augmenter nettement la densité d'usages en vis-à-vis avec les riverains.

Le dossier intègre des plans de projet, des coupes et des photomontages (représentations du projet depuis son environnement proche), ainsi que leur localisation sur un plan de situation. Le projet, de taille homogène avec celle de son environnement, présente un aspect sobre et contemporain. L'architecture apparaît toutefois comme significativement différente de l'existant et des abords du site.

L'étude d'impact indique que l'aspect du projet s'accordera avec celui du séminaire Saint-Sulpice (page 517). Un photomontage permet au public de porter un jugement sur cette conclusion. Les arguments présentés en faveur de l'harmonie esthétique du projet et du séminaire Saint-Sulpice paraissent toutefois modérément étayés. La MRAe estime qu'il serait utile d'approfondir ce raisonnement, et notamment les illustrations utilisées.

Le projet sera par ailleurs soumis à l'avis conforme de l'Architecte des bâtiments de France (ABF), ce qui permettra si nécessaire d'adapter l'aspect du projet, en vue d'une plus grande

harmonie esthétique avec ce monument historique. La MRAe suggère recommande que cet avis soit pris en compte le cas échéant lors de l'actualisation de l'étude d'impact.

Espaces verts et biodiversité. Le projet prévoit l'aménagement d'environ 1 000 mètres carrés d'espaces verts en pleine terre, 3 000 mètres carrés d'espaces verts sur dalle, et d'environ 6 500 mètres carrés d'espaces verts en toiture (page 404). Les toitures les plus hautes ne seront pas accessibles au public.

La MRAe recommande de préciser la surface totale d'espaces verts dans l'enceinte du projet qui sera accessible au public, et d'évaluer la surface (libre d'occupation) d'espaces verts du site et des environs accessible à laquelle chaque habitant du projet aura accès.

Le projet prévoit des mesures en faveur de la biodiversité (pages 407 à 417). Ces mesures concernent notamment le choix des essences et la gestion des espaces verts (gestion différenciée). Au regard de la présentation faite dans le dossier et du choix des essences, elles devraient contribuer à établir une trame verte locale.

Îlot de chaleur urbain. Malgré la densification projetée, l'étude d'impact estime que le phénomène d'îlot de chaleur urbain inhérent au site devrait diminuer avec le projet (page 433), grâce à la végétalisation, à la réalisation de revêtements aux teintes claires, et au fonctionnement du système de géothermie. L'exposition des nouveaux usagers aux températures estivales devrait ainsi être réduite.

Déplacements, pollutions et nuisances associées

Déplacements. Le projet, compte tenu des populations susceptibles de fréquenter le site (18 000 en semaine, 20 000 le week end) est susceptible de générer des déplacements importants, dans un milieu urbain dense. Une étude de trafic a été réalisée et jointe au dossier. Le maître d'ouvrage présente des mesures (à réaliser sous sa responsabilité, ou dans le cadre de projets connexes) qui contribueront à une limitation des déplacements en voiture individuelle (par exemple en limitant le nombre de places de stationnement comme indiqué au paragraphe 1.3 ci-dessus). Le projet présentera tout d'abord une mixité d'usages favorable à une telle limitation. Le site est également bien desservi par les transports en commun. Par ailleurs, le secteur bénéficiera à "moyen terme" de l'arrivée de la ligne 15 du métro du Grand Paris Express sur la gare RER d'Issy, qui pourrait également accueillir une extension de la ligne 12 du métro. Selon le résumé non technique, le projet aura un impact très sensible sur les transports en commun en induisant une multiplication du nombre de personnes susceptibles de prendre les transports en commun par un facteur 3 à 4 en heure de pointe (de 377 à 1250 personnes le matin). L'étude d'impact ne précise pas les conséquences pouvant en être tirées.

La MRAe recommande de se prononcer sur la nécessité d'un renforcement des réseaux concernés compte tenu de la forte augmentation du nombre d'utilisateurs des transports en commun induits par le projet.

Deux projets de renforcement des voies de déplacements doux sont projetés dans le secteur (page 522). Le taux de motorisation des usagers (part d'utilisation de voitures et de deux roues motorisés) est estimé entre 8% (boutiques) et 31% (logements).

Pour l'étude des impacts sur le trafic routier, le dossier prend pour référence le trafic routier existant généré par le CNET : les impacts sont appréciés en termes de trafic routier induit par le projet, déduction faite du trafic routier antérieur du CNET. Le projet conduira à un trafic routier supplémentaire dans le secteur. Les flux s'écouleront dans différentes directions. Le trafic moyen journalier annuel (TMJA) généré dans le secteur est abordé (p 491). Les données correspondantes présentées, déclinées pour les principales voies de desserte du site, suggèrent que le TMJA total supplémentaire généré par le projet pourrait être de plusieurs milliers de trajets par jour.

La MRAe recommande de préciser le trafic moyen journalier annuel (TMJA) généré par le projet.

L'augmentation de trafic routier est ensuite principalement traitée dans l'étude d'impact en termes de trafic routier généré aux heures de pointe (page 523 et suivantes). En heures de pointe, le projet conduira à une aggravation modérée du fonctionnement du carrefour nord, déjà très chargé. Des mesures de réduction sont proposées page 539¹³.

La MRAe recommande de fournir un engagement de la réalisation des travaux d'amélioration du carrefour nord.

Bruit. Le trafic routier supplémentaire généré par le projet sera une source de bruit dans le secteur. Une modélisation de l'ambiance sonore de la zone d'étude après projet a été réalisée. Les nuisances sonores progresseront essentiellement aux abords du site (peu dans son emprise), particulièrement au niveau de la rue Vernet et de l'avenue de la République, avec un impact culminant à 6 dB (A) au nord de la rue Vernet (page 495). Des mesures de réduction sont proposées page 495.

La MRAe recommande de fournir un engagement de la mise en œuvre de réduction des nuisances sonores, et de préciser si les usages sensibles (écoles, hôpitaux par exemple) des environs ont été pris en compte.

La limitation de l'exposition des usagers aux nuisances acoustiques constitue également un enjeu fort pour le projet. À cet égard, le projet s'est attaché à réduire l'exposition des habitants aux nuisances, en plaçant les bureaux à proximité des voies bruyantes (cf figure représentant l'implantation des usages page 283). Par ailleurs, l'isolement acoustique des usages sera plus ambitieux que ce qu'exige la réglementation liée au classement sonore des infrastructures routières. L'isolement acoustique variera ainsi de 30 dB (A) rue Vernet à 38 dB (A) près des voies bruyantes classées.

La MRAe recommande de préciser dans quelle mesure les impacts sur le bruit du trafic routier supplémentaire induit par le projet (au niveau de la rue Vernet et de l'avenue de la République) ont été pris en compte dans les calculs de l'isolement acoustique des façades du projet.

En effet, il paraît pertinent de prendre en compte dans les calculs de l'isolement acoustique, les nuisances existantes augmentées de celles introduites par le projet.

Air. Les impacts du projet sur la qualité de l'air ont été étudiés sur une aire d'étude regroupant 10 voies situées à proximité du site (page 424). Le projet devrait induire une augmentation brute d'environ 13% des polluants routiers (particules fines, dioxyde d'azote, benzène). Compte tenu de l'amélioration de la performance du parc automobile, les émissions routières nettes devraient diminuer globalement sur l'aire d'étude, et ce en dépit du projet. Toutefois, les émissions routières nettes devraient augmenter localement (de 1 à 13%) sur la rue Horace Vernet, l'avenue de la République, et la rue Victor Hugo.

Le projet aura recours à de la géothermie, ce qui limitera les émissions polluantes liées au chauffage (page 432). L'étude d'impact présente une information sur la toxicité des polluants routiers (page 140).

La MRAe recommande de caractériser l'évolution de l'exposition à la pollution de l'air de la population locale.

Gestion des déblais et des nuisances du chantier

¹³ En agissant sur la durée du cycle de feu et en supprimant des places de stationnement à l'approche du carrefour.

Le projet va remodeler le terrain de façon importante, et conduire à d'importants décaissements, en raison de la réalisation des sous-sols. Le maître d'ouvrage prévoit l'excavation de 245 000 mètres cubes.

Près de 61 600 mètres cubes de terres sont jugées comme polluées, soit environ un quart de l'ensemble des terres excavées. L'ensemble des terres seront évacuées vers des filières agréées de stockage de déchets (pages 445 et 446). Un maître d'oeuvre spécialisé en sites pollués assistera le tri et validera les filières d'évacuation.

Le maître d'ouvrage ne prévoit pas de mesures de réutilisation ou de recyclage des terres non polluées.

Compte tenu de l'importance du volume de terres excavées non polluées (environ 183 000 mètres cubes), la MRAe recommande de justifier l'absence de démarche de réutilisation ou de recyclage de ces terres.

À ce sujet, la MRAe rappelle que le maître d'ouvrage est tenu d'assurer ou de faire assurer la gestion des déblais, et de privilégier la réutilisation et le recyclage par rapport au stockage (articles L. 541-1 II-2°) et L. 541-2 du code de l'environnement).

Le maître d'ouvrage indique avoir conscience de la pression engendrée par les différents projets d'aménagement du secteur sur les filières de gestion des déblais (page 448).

La MRAe recommande d'évaluer quantitativement cette pression cumulée, en précisant les projets pris en compte.

Pour ce qui concerne les nuisances liées au chantier, le maître d'ouvrage prévoit notamment des mesures de réduction et de suivi des émissions de poussières et des nuisances sonores (pages 602 et 604).

La MRAe recommande que le maître d'ouvrage précise si les usages sensibles (écoles, hôpitaux) des environs ont été pris en compte dans le cadre de l'élaboration des mesures.

Consommations énergétiques

La réalisation du projet génère des consommations énergétiques des logements, bureaux, commerces, et équipements, et des consommations énergétiques liées aux déplacements. L'étude d'impact présente une évaluation des consommations énergétiques (thermiques et électriques) dans les bâtiments (pages 616 à 620).

La MRAe recommande de :

- **qualifier l'intensité des consommations, en lien avec la surface de plancher, par comparaison à des ordres de grandeurs de référence pour chaque usage ;**
- **décliner les consommations électriques des commerces pour chaque usage ;**
- **étendre l'évaluation des consommations énergétiques au trafic routier supplémentaire généré par le projet.**

Le maître d'ouvrage a réalisé une étude de l'approvisionnement en énergie du site et du projet. Elle s'appuie sur un comparatif de différentes solutions, basé sur des considérations techniques, financières et environnementales, et tenant compte d'une période de fonctionnement de 50 ans.

Le maître d'ouvrage prévoit de réaliser un système basé sur (page 307) :

- une production collective en chaud, froid et eau chaude sanitaire alimentée par une boucle tempérée sur géothermie (procédé utilisable compte tenu de la mixité et des surfaces du projet – page 312) ;
- des appoints en chaud assurés par le réseau urbain de chaleur Compagnie parisienne de chauffage urbain (CPCU).

Un appoint photovoltaïque a également été envisagé mais écarté pour raison de coût d'investissement trop élevé (l'équilibre financier étant atteint au bout d'une trentaine d'années par rapport au système pressenti).

La MRAe juge le système envisagé vertueux, compte tenu de sa dimension collective et du recours aux énergies renouvelables. Par ailleurs, la forte densité urbaine du projet constitue un indice en faveur d'une limitation des consommations énergétiques.

Le maître d'ouvrage prévoit des certifications environnementales liées à la performance énergétique.

La MRAe recommande de préciser les mesures relevant de ces certifications, et de comparer la performance énergétique de ces certifications à celle de la réglementation thermique 2012.

Les caractéristiques bioclimatiques du projet pourraient également être précisées : mesures visant à optimiser l'ensoleillement, la ventilation, l'isolation thermique, notamment par une réflexion sur les formes et l'orientation du bâti.

4. L'analyse du résumé non technique

L'objectif du résumé non technique est de donner à un lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Le résumé non technique reprend les principales informations de l'étude d'impact sous une forme globalement compréhensible par le grand public. Il est à l'image de l'étude, clair et bien illustré.

La MRAe recommande de mettre à jour le résumé non technique en fonction de la prise en compte des commentaires de la MRAe concernant l'étude d'impact.

5. 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 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.