



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 d'une demande de permis de construire modificatifs de la tranche 2B du bâtiment
A 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 d'Île-de-France et sur celui de la MRAe
d'Île-de-France*

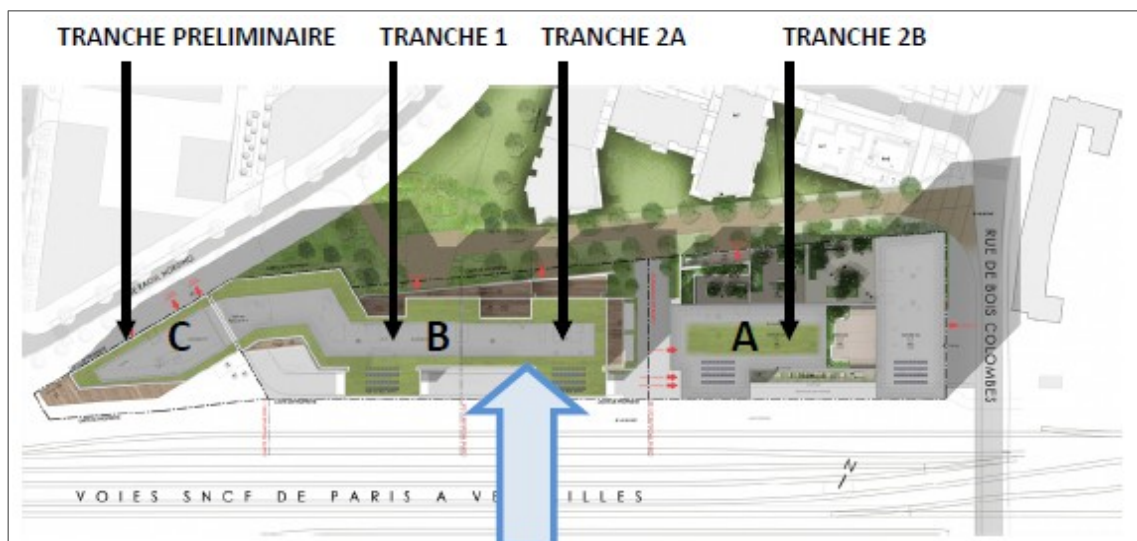
Avis

1. Présentation du projet et du contexte de la saisine

Porté par la société SNC BOIS COLOMBES CHAPELON, le projet concerne la construction de la tranche 2B 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 d'activités développant initialement une surface de plancher totale 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 correspondant 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 initiales de permis de construire, d'une étude d'impact datée de 2015 et d'une saisine de l'autorité environnementale (Préfet de région). Une note d'information relative à l'absence d'observation 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 A, qui constitue la tranche 2B du projet, connaît aujourd'hui des évolutions programmatiques, nécessitant l'obtention d'un permis de construire modificatif.

Pour rappel, le bâtiment A correspondait initialement à un immeuble de bureaux, en R+7 maximum, développant une surface totale de 20 000 m² sur 2 niveaux de sous-sol à usage de stationnement.

Les amendements apportés au projet sont d'ordre technique et visent principalement :

- des réaménagements intérieurs (ajouts d'un ascenseur et d'escaliers, modification de l'implantation des locaux de services ...)
- des réaménagements des espaces extérieurs (réalisation d'un parvis minéral et végétal côté Rue des Messageries) ;
- une modification des façades (ajout de balcons en R+3, R+5, R+7, agrandissement de terrasses, ...) ;
- une mise à jour du traitement paysager.

Ces modifications nécessitent l'obtention d'un permis de construire modificatif.

Dans la perspective de cette demande, et en application des dispositions des articles L.122-1-1-III et R.122-8-II du code de l'environnement, la société SNC BOIS COLOMBES CHAPELON, maître d'ouvrage, représentée par la société SEFRI CIME, a interrogé la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), le 18 mai 2020, sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact de 2015.

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. »

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 détaillant les évolutions apportées au projet.

En parallèle, un permis modificatif est également nécessaire pour la réalisation des tranches 1 et 2A du projet. La société SNC BOIS COLOMBES CHAPELON, maître d'ouvrage, représentée par la société SEFRI CIME, a également interrogé la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe), en date du 7 mai 2020, sur la nécessité ou non d'actualiser l'étude d'impact de 2015. En application de l'article L.122-1-1, la nécessité d'actualiser l'étude d'impact doit en effet s'apprécier dans le périmètre des autorisations nécessaires pour le projet. La société était donc fondée à saisir deux fois la MRAe.

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 modificatif de la tranche 2B du bâtiment A, n'est pas nécessaire.

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 bâtiment A 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, sis lot ZB2 SUD de la ZAC des Bruyères à Bois-Colombes dans le cadre de la demande de permis de construire modificatif de la tranche 2B (correspondant au bâtiment A), 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 d'Île-de-France et sur celui de la MRAe d'Île-de-France.

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



Jean-Paul Le Divenah