



Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Cadrage préalable sur l'évaluation environnementale de
l'opération Seine Europe à Courbevoie (92)
Demande présentée par l'établissement public
d'aménagement Paris la Défense en qualité d'aménageur
Avis délibéré du 20 décembre 2023**

N°MRAe ACPIF-2023-022 du
20/12/2023

Sommaire

| | |
|--|-----------|
| Sommaire..... | 2 |
| Préambule..... | 3 |
| Cadrage préalable..... | 5 |
| 1. La saisine et son contexte..... | 5 |
| 1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage..... | 5 |
| 1.2. La description sommaire du projet..... | 5 |
| 1.3. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage..... | 8 |
| 2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par Paris la Défense..... | 9 |
| 2.1. Périmètre de projet..... | 9 |
| 2.2. Procédure portant l'étude d'impact..... | 11 |
| 2.3. Calendrier d'instruction..... | 11 |
| 3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale..... | 12 |
| 3.1. Bilan carbone et solutions de substitution raisonnables..... | 12 |
| 3.2. Îlots de chaleur urbains, adaptation au changement climatique et cadre de vie..... | 13 |
| 3.3. Pollutions..... | 13 |
| 3.4. Mobilités..... | 15 |
| 3.5. Insertion urbaine et paysagère..... | 16 |
| 3.6. La réversibilité et l'évolution des constructions..... | 16 |

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) 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.

* * *

Conformément à l'article L. 122-1-2 du code de l'environnement et sans préjudice de sa responsabilité quant à la qualité de l'évaluation environnementale, le maître d'ouvrage peut solliciter l'autorité environnementale pour rendre un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 20 décembre 2023. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis de cadrage préalable sur le projet précité.

Sur la base des travaux préparatoires sur le rapport de Sabine SAINT-GERMAIN, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet d'aménagement, mais sur l'ampleur et le degré de précision des informations à fournir dans l'évaluation environnementale qui devra être menée par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration de son projet. Il vise à améliorer la conception du projet sur des enjeux relatifs à son élaboration. Il est mis à disposition du public.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Sigles utilisés

| Sigle | Signification |
|--------------|---|
| Casias | Carte des anciens sites industriels et activités de services |
| Drieat | Direction régionale et interdépartementale de l'aménagement et des transports d'Île-de-France |
| ERC | Éviter, réduire, compenser |
| GES | Gaz à effet de serre |
| HPM | Heure de pointe du matin |
| HPS | Heure de pointe du soir |
| IGH | Immeuble de grande hauteur |
| NO2 | Dioxydes d'azote |
| OIN | Opération d'intérêt national |
| OMS | Organisation mondiale de la santé |
| PC | Permis de construire |
| RE2020 | Réglementation environnementale applicable |
| SRS | Solution raisonnable de substitution |

Cadrage préalable

Le cadrage préalable est défini par l'article L.122-1-2 du code de l'environnement. Il permet à un maître d'ouvrage de solliciter un avis sur le champ et le degré de précision des informations à fournir dans l'étude d'impact.

Il est rappelé ici que le maître d'ouvrage doit se conformer aux règles de l'évaluation environnementale mentionnées aux articles R.122-4 et suivants du code de l'environnement. Une attention particulière devra être portée à la phase chantier et à la description des incidences notables que le projet est susceptible d'avoir sur l'environnement.

Le maître d'ouvrage doit également veiller à une description précise des incidences négatives notables attendues du projet sur l'environnement et sur la santé humaine ; cette description comprend le cas échéant les mesures envisagées pour éviter ou réduire ces incidences et à défaut, les compenser.

1. La saisine et son contexte

1.1. La demande formulée par le maître d'ouvrage

L'Autorité environnementale a été saisie pour avis par Paris La Défense, aménageur, d'une demande de cadrage préalable de l'évaluation environnementale de l'opération « Seine Europe » à Courbevoie (92), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 10 octobre 2023.

1.2. La description sommaire du projet

Le projet est situé à Courbevoie dans le département des Hauts-de-Seine (92). Il concerne un site de cinq hectares, dans le quartier Diderot-Audran. Baptisé « Seine Europe », le projet est situé à l'interface du quartier d'affaires de La Défense et du centre-ville de Courbevoie. Ce secteur fait la liaison entre le grand mail Gambetta situé au nord-ouest et la Seine au sud-est sur lequel il s'accroche pour partie. Selon les éléments transmis, la commune de Courbevoie est à l'initiative de cette opération, conjointement avec d'autres acteurs publics après avoir été retenue en 2019 pour accueillir un établissement scolaire intitulé « École Européenne ». Le programme a été complété par le renouvellement d'un ensemble d'équipements sportifs et scolaires du quartier.

Le projet se situe au sein de l'opération d'intérêt national (OIN) de La Défense et prévoit notamment le renouvellement de l'offre immobilière et la restructuration des espaces publics afin d'améliorer les cheminements dans le quartier ainsi que le développement des espaces verts, et notamment l'extension du parc Diderot.

Selon la note transmise, le programme général de l'opération envisage :

- environ 35 000 m² de surface de plancher correspondant à quatre projets d'équipements publics :
 - une école européenne² de 1 200 élèves, qui comprendra une école maternelle, une école primaire, un collège et un lycée,
 - un collège d'une capacité d'accueil de 600 élèves,
 - une école élémentaire d'environ 15 classes,
 - un gymnase permettant l'accueil du public et la pratique de multiples disciplines sportives ;
- environ 187 000 m² de surface de plancher³ de programmes immobiliers neufs destinés à deux projets :

² Les écoles européennes sont des établissements scolaires offrant une éducation multilingue et pluriculturelle à des enfants des cycles maternel, primaire et secondaire.

³ La surface de plancher ne comprend ni les espaces de circulation (escaliers, ascenseurs...), ni les murs, ni les surfaces de stationnement.

- une démolition-reconstruction d'un ensemble immobilier de bureaux datant des années 1980 dénommé « Les Miroirs », transformé en immeubles de grande hauteur (IGH) mixte alliant bureaux, hôtellerie, hébergements touristiques, commerces et services en pied d'immeubles pour environ 142 000 m² de surface de plancher constituant le projet « ODYSSEY » (permis de construire délivré le 21 décembre 2021, permis modificatif en cours d'instruction)⁴ ;
- la construction d'IGH de bureaux comportant des commerces en pied d'immeubles pour environ 45 000 m² de surface de plancher ;
- une restructuration de deux ouvrages d'art constituant des liaisons piétonnes :
 - la passerelle de l'Iris : entre la dalle de La Défense et les Miroirs / futur projet « ODYSSEY » ;
 - la passerelle de Strasbourg : entre la dalle des Vosges et la rue de Strasbourg ;
- une démolition de la passerelle Louis Blanc pour recréer une nouvelle liaison piétonne entre la dalle Saisons et la rue Louis Blanc ;
- la requalification et la végétalisation des espaces publics avoisinants ;
- l'extension du parc Diderot.

Par ailleurs, afin de permettre la continuité des activités liées à l'enseignement mais également réduire l'exposition des écoliers et collégiens aux nuisances générées par les chantiers des différents programmes de construction, le maître d'ouvrage indique que le département des Hauts-de-Seine et la ville de Courbevoie ont décidé de mettre en place des équipements provisoires, hors site. Ainsi, un collège et une école élémentaire provisoire vont être bâtis sur le terre-plein central de l'avenue Gambetta à Courbevoie (permis précaire d'environ trois ans).

Le projet Seine Europe dont les premiers travaux ont débuté en 2023 avec la construction du gymnase, devrait être livré à l'horizon 2030.

⁴ Ce projet a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-08-12_avis_-_les_miroirs_-_courbevoie_delibere_1_.pdf

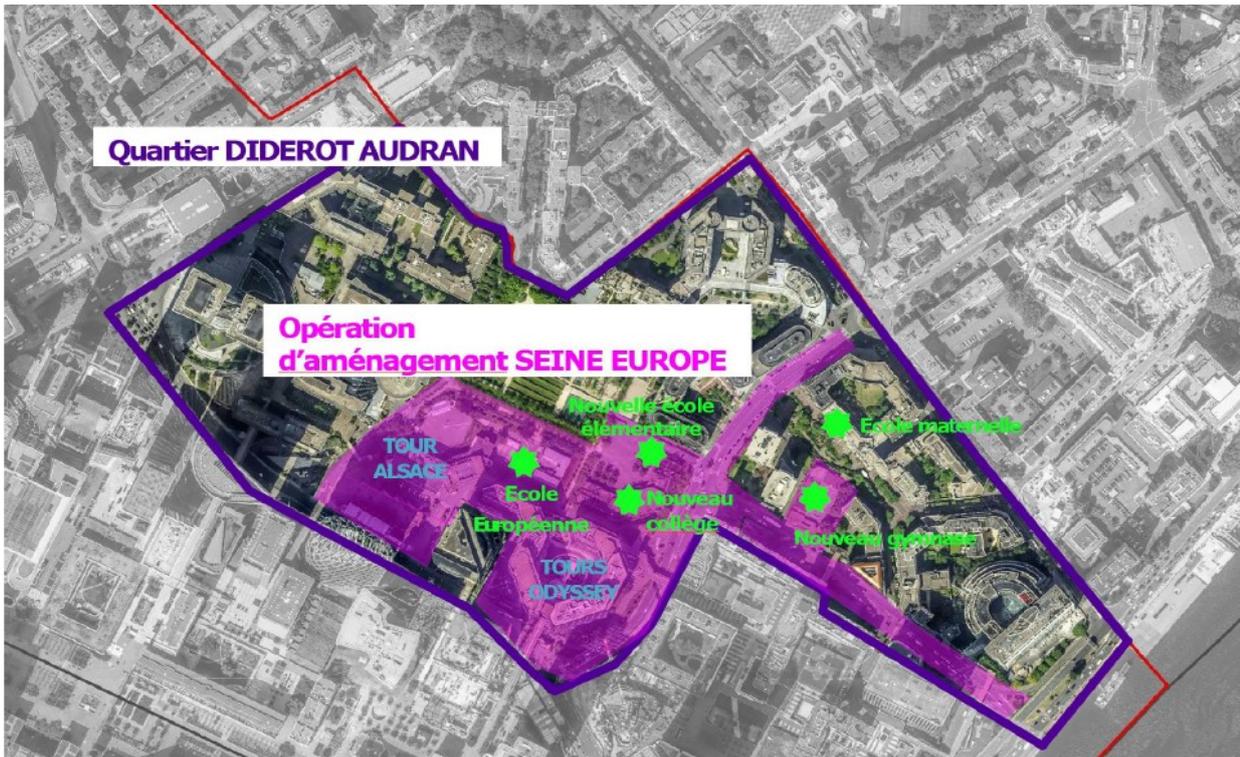


Figure 1 : Opération Seine Europe au sein du quartier Diderot Audran, source : Annexe 1 de la demande de cadrage préalable



Figure 2 : Extrait du dossier de présentation du projet présentant une vue aérienne du projet Seine Europe

1.3. Les enjeux définis par le maître d'ouvrage

Dans son dossier de demande, le maître d'ouvrage a défini les enjeux et impacts sur l'environnement et la santé au regard du projet de la façon suivante :

- « préserver le patrimoine paysager et urbain : développer les continuités urbaines et paysagères ;
- santé : préserver la qualité de l'air et réduire les nuisances acoustiques ;
- renforcer le niveau d'équipements et de services et répondre aux besoins de la population ;
- limiter les impacts des chantiers (nuisances, trafic, pollutions...) notamment au regard des équipements scolaires et sportifs ;
- préserver et diffuser les îlots de fraîcheur ;
- qualifier les impacts liés à l'ensoleillement et l'aérodynamique des projets ;
- limiter les émissions de Gaz à Effets de Serre (GES) du projet et les consommations énergétiques ;
- accompagner les évolutions des pratiques de mobilité ;
- investiguer les potentielles pollutions des sols ;
- qualifier et limiter les effets cumulés avec les chantiers et projets avoisinants ».

2. Réponses de l'Autorité environnementale aux questions posées par Paris la Défense

2.1. Périmètre de projet

Question posée par le maître d'ouvrage : Confirmer le périmètre de l'opération d'aménagement soumis à évaluation environnementale.

■ Éléments présents dans le dossier :

Paris La Défense propose que le périmètre de l'opération « Seine Europe » à soumettre à l'avis de l'Autorité environnementale soit celui figurant en annexe 2 de son dossier (voir figure 3 ci-dessous).

Le dossier transmis indique que « *le projet ODYSSEY en raison notamment de sa constructibilité et de ses caractéristiques d'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) porte sa propre étude d'impact dont la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale a délibéré le 12 août 2021 (avis n°2021-1712)* » et qu'il en ira de même, pour les mêmes raisons, pour le projet de Tour Alsace.

Le maître d'ouvrage considère par ailleurs que le projet de nouveau gymnase est indépendant du projet global (permis déposé le 10 juillet 2023 par la ville) en raison notamment de « *son impact environnemental limité* » et qu'il ne serait pas pertinent de soumettre à étude d'impact les équipements publics construits provisoirement, pour assurer la continuité du service public de l'enseignement (un collège sous maîtrise d'ouvrage du département des Hauts-de-Seine et école élémentaire sous maîtrise d'ouvrage de la commune de Courbevoie), dès lors qu'ils ont une durée de vie d'environ trois ans, qu'ils sont totalement démontables, qu'ils sont localisés hors du site d'aménagement et qu'ils prennent place sur un site déjà urbanisé et fortement remanié.

En outre, il évoque un projet voisin portant sur l'immeuble « Monge » situé 22 place des Vosges à Courbevoie (agrément de bureau délivré le 20 septembre 2023). Le maître d'ouvrage ne disposant pas encore « *d'éléments suffisants pour apprécier pleinement les conséquences potentielles du projet* », il envisage de « *l'intégrer le moment venu au titre des effets cumulés* ». L'Autorité environnementale relève que ce projet a fait l'objet d'une décision d'obligation de réaliser une évaluation environnementale émise par le préfet de région en date du 17 novembre 2023 (décision n°DRIEAT-SCDD-2023-196).

Enfin, le périmètre de l'étude d'impact proposé dans la figure 3 ci-dessous exclut l'extension du parc Diderot.

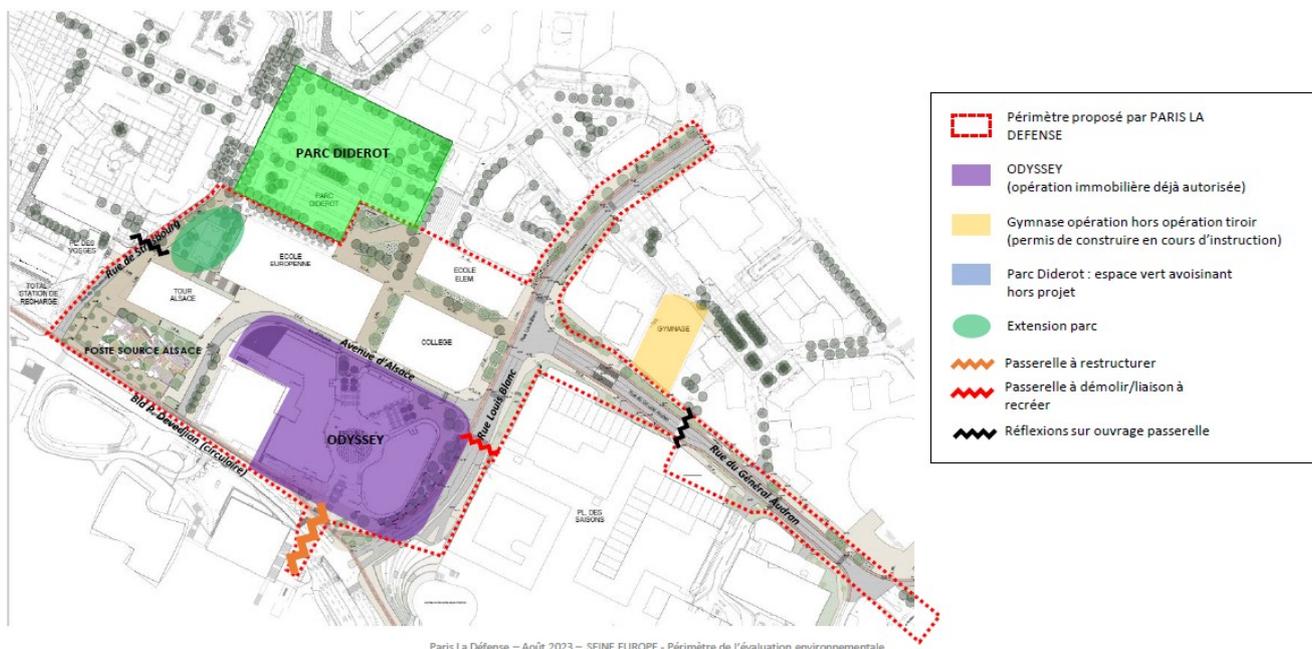


Figure 3 : Périmètre de projet proposé , source : Annexe 3

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

L'étude d'impact devra expliquer et justifier le périmètre retenu pour le projet, en référence à la notion de projet définie par le code de l'environnement et notamment par son article L. 122-1.

En effet, aux termes du 9^{ème} alinéa du III de cet article : « *Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité* ».

Pour l'Autorité environnementale, le raisonnement à mener pour définir le contenu d'un projet doit reposer sur l'analyse conjointe des liens fonctionnels et des interactions entre les différentes opérations qui le constituent et des objectifs de celles-ci.

Les motifs invoqués par le maître d'ouvrage, notamment tirés du caractère provisoire du gymnase projeté, ne sont pas recevables pour l'Autorité environnementale.

L'étude d'impact devra ainsi intégrer dans ce périmètre l'ensemble des opérations de création - le gymnase, la Tour Alsace, la Tour Odyssey, l'école européenne, le collège et l'école élémentaire et la nouvelle liaison verticale Dalles Saisons/Rue Louis Blanc, de modification de l'existant (restructuration des passerelles de l'Iris et de Strasbourg) et de déconstruction (collège et gymnase les Renardières, école élémentaire Malraux, passerelle Louis Blanc, de réaménagement des espaces publics environnants et extension du Parc Diderot), même si elles sont portées par d'autres maîtres d'ouvrage⁵, notamment lorsqu'elles sont déterminantes pour les choix d'aménagement de la zone. Les impacts environnementaux de l'ensemble de ces opérations, composantes du projet global, devront être évalués.

Pour le projet voisin dont la définition est en cours (immeuble « Monge »), l'Autorité environnementale invite le maître d'ouvrage à actualiser l'étude d'impact de l'opération « Seine Europe » dès que le projet sera connu, voire à envisager la réalisation d'une étude d'impact globale dans la mesure où ce projet a

⁵ Ici notamment la ville, le CD92, Paris La Défense et un éventuel promoteur privé pour la Tour Alsace.

été soumis à évaluation environnementale et où les impacts cumulés des différents projets notamment sur le paysage, les déplacements et la phase chantier méritent d'être examinés conjointement. Il pourra l'être notamment au titre des effets cumulés si ce projet est considéré comme n'ayant pas de lien fonctionnel et d'objectif commun avec l'opération Seine Europe.

2.2. Procédure portant l'étude d'impact

Question posée par le maître d'ouvrage : Confirmer le véhicule juridique qui portera l'étude d'impact.

■ Éléments présents dans le dossier :

Selon la note transmise, Paris La Défense propose :

- de porter l'évaluation environnementale en étant le premier à déposer une demande d'autorisation avec étude d'impact,
- que la déclaration loi sur l'eau nécessaire à la réalisation du projet soit instruite comme une autorisation supplétive, laquelle portera l'étude d'impact, conformément à l'article L. 122-1-1 II du code de l'environnement.

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

Selon le III de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement : « 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, dans le cadre de l'autorisation sollicitée (...) ».

Il ressort de ces dispositions que le permis de construire du projet ODYSSEY aurait dû être le vecteur de l'étude d'impact.

Le porteur de projet propose d'utiliser la déclaration loi du l'eau assortie d'une autorisation supplétive comme première autorisation du projet, sans préciser quelles rubriques sont concernées, à quel stade du projet cette déclaration est envisagée et notamment si elle intervient avant ou après le dépôt du permis de construire du gymnase. Les éléments fournis ne permettent pas à l'Autorité environnementale de se prononcer.

Si le gymnase était intégré dans le périmètre de l'étude d'impact du projet comme le recommande l'Autorité environnementale, il pourrait s'avérer possible d'utiliser son permis de construire comme premier vecteur de l'évaluation environnementale.

L'Autorité environnementale invite donc le maître d'ouvrage à déterminer la première autorisation sollicitée pour le projet, et à se rapprocher le cas échéant du service de la police de l'eau de la Driat pour vérifier le régime « loi sur l'eau » associé au projet et ainsi confirmer qu'une autorisation supplétive est envisageable.

2.3. Calendrier d'instruction

Question posée par le maître d'ouvrage : Préciser le calendrier d'instruction du dossier et notamment de l'étude d'impact.

■ Éléments présents dans le dossier :

Paris La Défense souhaite déposer la demande d'autorisation supplétive début 2024 et sollicite, dans la mesure du possible, la délivrance de l'avis de l'Autorité environnementale à la fin du 1^{er} trimestre 2024.

■ Réponse de l'Autorité environnementale :

En application de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis sera rendu dans un délai de deux mois à compter de l'accusé réception du dossier considéré comme complet par le pôle d'appui de la MRAe.

3. Points d'attention supplémentaires identifiés par l'Autorité environnementale

3.1. Bilan carbone et solutions de substitution raisonnables

Le projet comprenant de nombreuses démolitions (collège et gymnase les Renardières, école élémentaire Malraux, passerelle Louis Blanc) mais aussi des constructions et des reconstructions, il conviendra d'effectuer un bilan carbone global de l'opération, dans l'ensemble de ses composantes et de son cycle de vie. Suivant cette approche de cycle de vie, l'Autorité environnementale recommande également d'estimer les quantités de matières évacuées (mises au rebut, recyclées et réemployées) et celles nécessaires à la mise en œuvre du projet.

En effet, conformément au 2° du II de l'article R.122-5 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage d'un projet doit présenter : « une description des caractéristiques physiques de l'ensemble du projet, y compris, le cas échéant, des travaux de démolition nécessaires, et des exigences en matière d'utilisation des terres lors des phases de construction et de fonctionnement ». Par ailleurs, il doit fournir, conformément aux dispositions du 7° du II du même article, « Une description des solutions de substitution raisonnables qui ont été examinées par le maître d'ouvrage, en fonction du projet proposé et de ses caractéristiques spécifiques, et une indication des principales raisons du choix effectué, notamment une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine », par exemple en termes de conception du projet, de technologie, de localisation, de dimension et d'échelle. Ces solutions de substitution raisonnables doivent permettre de démontrer que les choix effectués concernant les systèmes constructifs, la forme architecturale, l'implantation et les matériaux de construction contribuent à limiter autant que possible l'empreinte environnementale du projet (potentiel de contribution au changement climatique, production de déchets, épuisement des ressources naturelles, impact sur la biodiversité, etc.).

L'Autorité environnementale rappelle que cet examen et la présentation des solutions de substitution raisonnables, notamment en ce qui concerne les démolitions, revêtent un caractère obligatoire. Ces solutions ne doivent pas se limiter aux versions successives du projet, définies aux différentes étapes de sa conception. Elles doivent correspondre à différentes options susceptibles de répondre aux mêmes objectifs, ainsi qu'à l'analyse permettant de retenir celle de moindre impact sur l'environnement et la santé. Cela suppose donc que les différentes solutions aient été étudiées en amont et qu'elles aient été comparées avant le choix du maître d'ouvrage. Il est attendu que soit produite une étude détaillée sur le potentiel de réhabilitation ou de reconfiguration des bâtiments existants, sans laquelle il n'est pas possible de justifier de la nécessité d'une démolition. L'Autorité environnementale rappelle que le choix de la démolition-reconstruction ne répond pas aux objectifs de sobriété d'énergies et matériaux, ni de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Sa nécessité doit être dûment et rigoureusement justifiée et la démolition être a priori évitée dans une logique de sobriété.

À l'appui des conclusions de cette étude, le maître d'ouvrage pourrait alors reconsidérer ses choix dans le sens d'une réduction du nombre de bâtiments démolis.

De plus, il devra détailler comment le projet entend « limiter les émissions de gaz à effets de serre (GES) » et les « consommations énergétiques » notamment au regard d'un bilan carbone global. Le dossier devra notamment permettre d'appréhender l'ensemble des consommations énergétiques générées par les bâtiments en phase d'exploitation, notamment au regard des objectifs de la nouvelle réglementation environnementale RE2020, et de préciser sur quels éléments et par quels procédés le maître d'ouvrage aura fait porter l'effort de limitation des consommations. Il conviendra également de préci-

ser les sources d'énergie mobilisées et la contribution du projet au développement des énergies renouvelables.

3.2. Îlots de chaleur urbains, adaptation au changement climatique et cadre de vie

L'Autorité environnementale attire l'attention sur le phénomène d'îlot de chaleur urbain, eu égard notamment au milieu très minéral dans lequel s'implante le projet. Il est nécessaire d'évaluer aussi précisément que possible la situation avant/après au regard de cet enjeu. Compte tenu du besoin d'assurer de la fraîcheur, notamment lors des épisodes de canicules qui, avec le changement climatique, vont se multiplier, il conviendra que le maître d'ouvrage décrive précisément les sources de fraîcheur dont disposeront les habitants dans ces moments d'extrême vulnérabilité. L'Autorité environnementale suggère que deux simulations au moins soient faites sur la base d'une élévation de la température de +2 °C et de +4 °C afin d'examiner les effets des dispositifs envisagés sur la santé et le confort de vie.

Cette analyse devra couvrir, d'une part, les espaces extérieurs dans le cadre des travaux de réaménagement de l'espace public, de l'extension du parc Diderot et du renforcement de la « présence de la nature en ville » visée dans le projet, de son objectif de « préserver et diffuser les îlots de chaleur », et d'autre part les travaux envisagés sur les bâtiments à venir (confort thermique, albédo...).

Étant donné les grandes hauteurs présentes au sein du quartier (et de la tour Alsace à venir), les enjeux liés confort aérodynamique et à l'ensoleillement, déjà identifiés par le maître d'ouvrage, devront également faire l'objet d'une analyse précise (pertes d'ensoleillement, ombres portées, gêne au vent...) et des mesures retenues pour améliorer le confort des usagers.

Le site se trouvant à proximité de la Seine et appartenant à un territoire identifié en 2012 à risque important d'inondation (TRI) par le préfet coordonnateur de bassin, le dossier devra comporter une analyse précise de ce risque sur le site du projet et indiquer comment les constructions le prennent en compte.

3.3. Pollutions

Pollutions des sols

Le site est concerné par la présence d'anciens sites industriels et d'activités (une quinzaine environ), témoignant de la forte probabilité de présence de pollutions dans les sols (cf. carte CASIAS). Il est de la responsabilité du maître d'ouvrage de garantir la compatibilité du site avec les usages projetés, notamment conformément aux dispositions de la note ministérielle du 19 avril 2017 relative à la méthodologie nationale sur les modalités de gestion et de réaménagement des sites et sols pollués. Étant donné la présence de publics sensibles à terme sur le site (multiples écoles de la maternelle au lycée), une analyse comparative des sites (bilan avantages/inconvénients) permettant d'aboutir au choix exposant le moins possible les futurs usagers aux pollutions des sols sera attendue, notamment au regard de la circulaire de 2007 sur les établissements sensibles⁶.

Pollutions sonores

Les études relatives aux nuisances sonores devront prendre en compte le bruit des déplacements routiers (existants et générés), notamment pour les établissements sensibles prévus. Par ailleurs, une partie du projet est située le long de la rue Louis Blanc (nouveaux collège et école élémentaire) qui connaît une ambiance sonore pouvant atteindre 75 dB(A) Lden autour de l'axe, selon les cartes stratégiques de bruit issues de Bruitparif (cf figure 4). On retrouve des niveaux comparables le long de la rue du Général Audran. Il y a donc lieu d'examiner comment le projet (démolition-reconstruction et réaménagement d'espaces publics) intègre cet enjeu et quelles mesures doivent être prises pour réduire sensiblement le nombre de personnes exposées à des pollutions sonores affectant potentiellement leur santé. À cet égard, l'Autorité environnementale recommande de conduire cette analyse et de définir les mesures

⁶ Circulaire du 8 février 2007 relative à l'implantation sur des sols pollués d'établissements accueillant des populations sensibles.

d'évitement et de réduction nécessaires en prenant comme références les valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé, qui a établi que celle-ci est affectée par le bruit routier dès le seuil de 53 dB(A) Lden



Figure 4 : Niveaux sonores cumulés au niveau du site en dB(A), source : Bruitparif

Pollutions atmosphériques

La pollution de l'air est notamment perceptible pour le NO₂. La carte disponible sur le site d'Airparif montre un niveau situé entre 30 et 35 µg/m³ soit nettement supérieur aux valeurs retenues par l'OMS pour considérer le risque pour la santé humaine (10 µg/m³). Le choix des polluants étudiés dépend du contexte du projet. Si les principales sources de pollution atmosphérique sont les transports et le chauffage des bâtiments, lorsqu'ils utilisent du fioul, du gaz ou de la biomasse, il n'est pas à exclure que d'autres polluants nocifs pour la santé puissent être présents dans l'air, par exemple lorsqu'ils résultent d'un processus industriel.

Le maître d'ouvrage doit donc s'assurer qu'aucun établissement susceptible de rejeter des polluants spécifiques n'est répertorié dans l'aire d'étude éloignée, ou que celle-ci n'est pas située sur le passage de vents dominants qui pourraient apporter des polluants sur l'aire de projet. Dans ce cas, la conception des bâtiments et la morphologie du quartier peuvent avoir un impact sur l'exposition aux polluants des habitants et usagers (par exemple pour limiter les polluants liés au trafic routier et potentiellement aux industries limitrophes dans les logements ou dans certains espaces publics).

L'Autorité environnementale appelle l'attention du maître d'ouvrage sur le risque de libération des fibres d'amiante dans l'air lors de la démolition des bâtiments, des parkings existants et de la dalle.

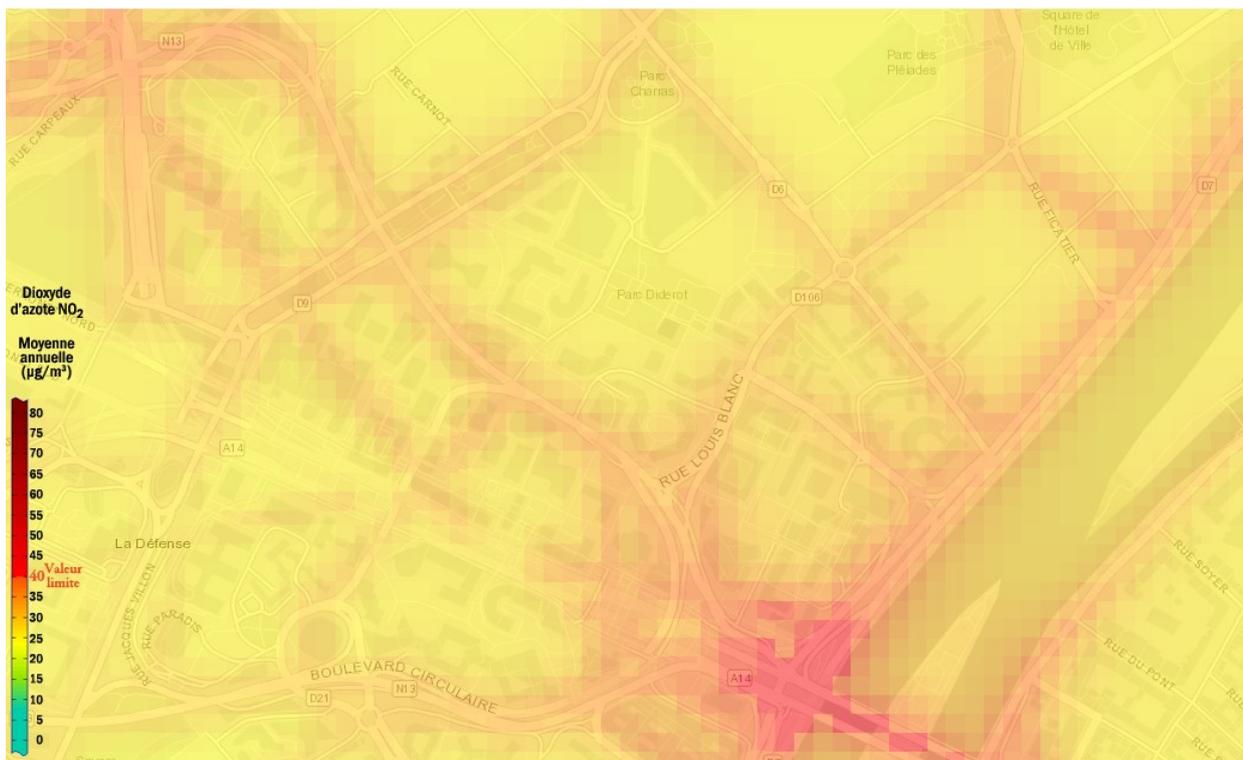


Figure 5 : Niveaux d'émissions de NO₂ au niveau du site (microgrammes/m³), source : Airparif

3.4. Mobilités

La mobilité devra faire l'objet d'une analyse dépassant le cadre des flux en HPM/HPS⁷ et des capacités du réseau viaire à les accueillir. Il s'agira également, pour les trajets de la vie quotidienne, d'examiner comment éviter le recours à la voiture individuelle en facilitant les modes de déplacement alternatifs, notamment actifs (marche, vélo). Devra être analysée la circulation vers les principaux centres d'approvisionnement, vers les gares les plus proches (actuelles et à venir⁸), ou vers les points d'attente des réseaux de transport collectif et en général vers les pôles générateurs de déplacements. Il y aura également lieu de préciser le cheminement sécurisé que pourront emprunter pour se rendre à ces différents points de services les cyclistes, les piétons et les personnes à mobilité réduite ou un adulte avec un landau ou une poussette et ainsi de décrire les itinéraires permettant une circulation dissociée des flux automobiles.

Le projet participe à la transformation du quartier. Il doit donc rechercher à limiter le trafic automobile qu'il génère lui-même, par un développement volontariste des infrastructures en faveur des mobilités actives : voies dédiées, pensées à différentes échelles, limitation du stationnement automobile, localisation et dimensionnement incitatifs du stationnement des vélos, etc.

À ce titre, les ratios de places de stationnement (pour les automobiles et pour les vélos) devront être explicités et justifiés, au regard des objectifs de report modal ambitieux à prévoir, pour les différents bâtiments prévus, ainsi que les conditions d'accès au stationnement vélo. Par ailleurs, la question du stationnement, selon le type de véhicules (vélos, voitures à moteur thermique ou électrique avec borne de recharge, véhicule pour personne à mobilité réduite) devra être évoquée.

Des réponses précises sont attendues car les choix en la matière conditionneront le développement d'une mobilité adaptée et apaisée dans le quartier.

⁷ Heure de Pointe du Matin/Heure de Pointe du Soir

⁸ Le secteur est notamment concerné par l'arrivée du RER E d'ici 2024 (station Esplanade de la Défense).

3.5. Insertion urbaine et paysagère

Le maître d'ouvrage doit nécessairement examiner les enjeux d'intégration paysagère d'un projet à plusieurs échelles. Pour ce faire, il doit en premier lieu constater les éléments forts et structurants du paysage existant. Cette analyse doit conduire à en déterminer les traits marquants, qu'ils résultent de l'histoire du site, de la composition végétale, de la morphologie naturelle, ou de la construction humaine. Ensuite, il lui revient de présenter des hypothèses d'insertion de son projet dans le paysage en tenant compte des évolutions connues, au travers des projets déjà autorisés.

Le dossier devra tout particulièrement expliciter et montrer le parti d'aménagement retenu. Il devrait préciser la manière dont le projet transforme le paysage environnant, non seulement par des perspectives et des photomontages, mais aussi par des coupes, des coupes-perspectives et des axonométries, avant/après, intégrant le contexte.

Les hypothèses d'insertions présentées doivent veiller à traduire la perception réelle du public ou des habitants dans le secteur du projet. À ce titre, en sus des perspectives montrant l'« intérieur » du projet, des visuels montrant les relations de celui-ci avec son contexte, à différentes échelles, doivent être produits. Les photomontages en élévation, par exemple, avec un cadrage « vu de drone » ne suffisent pas dans la mesure où elles ne représentent pas la perception réelle du projet. Ces vues peuvent en revanche avoir une utilité pour montrer des continuités écologiques ou des perspectives à une échelle plus grande. En effet, compte tenu de la hauteur des constructions envisagées (IGH⁹ pour les tours Odyssey et Alsace) celles-ci pourront être visibles à des distances bien plus importantes que les bâtiments actuels. Différents points de vue correspondant à différentes perceptions, permettant une vision complète et globale de l'insertion du projet seront donc attendus.

3.6. La réversibilité et l'évolution des constructions

La mono-fonctionnalité des bâtiments conduit souvent à leur destruction lorsque les usages du site sont appelés à évoluer. Le maître d'ouvrage devra indiquer comment la conception des nouveaux bâtiments visera à éviter leur déconstruction lors d'un changement d'usage.

Pour qu'ils puissent connaître plusieurs « vies », il convient d'examiner leur potentiel d'évolution et d'adaptabilité, sans recourir à des travaux lourds, en prenant en compte les évolutions climatiques (notamment le réchauffement par des dispositions en multiexposition et traversants) et programmatiques (exemple : transformation/restructuration des logements ou besoin de recherche d'une multifonctionnalité sur le site du projet), notamment en privilégiant les constructions en poteaux et poutres plutôt qu'en voile béton.

Pour les futures constructions, il serait intéressant d'indiquer, d'une part leur capacité d'adaptation aux exigences climatiques et énergétiques à venir, et d'autre part leur capacité à évoluer selon les changements d'usage. L'évaluation environnementale devrait examiner le potentiel de transformation de bâtiments existants et préciser les dispositions retenues pour les bâtiments à construire en vue de favoriser cette réutilisation et la réversibilité des usages.

Le maître d'ouvrage est invité à prendre en compte les observations qui précèdent dans son dossier d'évaluation environnementale.

Délibéré en séance le 20/12/2023

Siégeaient :

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, Noël JOUTEUR,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Philippe SCHMIT, président, Jean SOUVIRON.**

⁹ Immeubles de Grande Hauteur de plus de 28 mètres (à usage autre qu'habitation).