

Avis de l'autorité environnementale sur le projet Hermitage à Courbevoie – Secteur la Défense (Hauts-de-Seine)

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur les demandes de permis de construire liés au projet Hermitage, situé sur le secteur de la Défense à Courbevoie dans le département des Hauts-de-Seine.

Cet avis porte sur les trois demandes de permis de construire suivantes :

- Projet Hermitage – Permis Ouest porté par la société SNC HP OUEST BUREAUX ;
- Projet Hermitage – Permis Sud porté par la société SNC HP SUD RESIDENTIAL ;
- Projet Hermitage – Permis Est porté par la société SNC HP EST RESIDENTIAL.

Le projet vise l'implantation de deux tours de très grande hauteur (ITGH) de 323 mètres. Le projet prévoit également la construction de quatre bâtiments de taille plus modeste. Il accueillera à terme des logements, des bureaux, des hôtels, des commerces et des espaces de loisirs.

Afin de faciliter la compréhension du public, cet avis de l'autorité environnementale porte sur ces trois demandes de permis de construire. En effet, les études d'impact fournies ne diffèrent qu'au niveau de la présentation des caractéristiques des bâtiments qu'elles visent, les autres rubriques restent identiques.

Les études d'impact présentées sont claires et accompagnées de nombreuses cartographies et schémas qui en facilitent la compréhension. Pour ce projet de très grande envergure, l'intégration paysagère et patrimoniale, la consommation énergétique et la phase de chantier représentent des enjeux particulièrement importants sur lesquels une attention particulière est attendue.

S'agissant du paysage, la hauteur des tours conduira à forger une image nouvelle de l'agglomération parisienne. À ce titre, les dossiers auraient pu présenter une analyse complète des effets rendus dans le paysage parisien, et notamment sur les éléments de comparaison disponibles au regard, tel que la Tour Eiffel.

Pour ce projet innovant, la performance énergétique des constructions doit être en lien avec les orientations du Grenelle de l'Environnement dans ce domaine. Sur ce point, le dossier présente des objectifs pertinents en termes d'efficacité énergétique mais qui auraient mérité d'être plus ambitieux. De plus, les éléments permettant de justifier le respect de la réglementation thermique actuelle sont insuffisants, et reposent sur des choix techniques qui ne sont pas tous suffisamment explicités, notamment concernant les consommations énergétiques et la mise en place des panneaux photovoltaïques.

Enfin, pour ce projet de 230 000 m² et d'une durée de réalisation de 5 ans, les travaux représentent une phase sensible. En effet, à terme, plusieurs opérations devront être lancées simultanément. Une attention particulière devra être portée par le maître d'ouvrage au respect par les entreprises du cahier des charges, qui devra reprendre l'ensemble des mesures proposées dans le cadre de ces demandes de permis de construire.

Les autres observations de l'autorité environnementale portent notamment sur les risques liés à la présence de canalisations de gaz, le ventement, l'ensoleillement.

Cet avis est disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

*
* *

Avis de l'autorité environnementale

1. L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation :

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est basé sur la directive n°85/337/CEE du 27 juin 1985 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. Dans ce sens, le décret n°2009-496 du 30 avril 2009, entré en vigueur le 1^{er} juillet 2009 désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7 du code de l'environnement.

La saisine pour ce projet est conforme au décret n° 2009-496 du 30 avril 2009 relatif à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement prévue aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du code de l'environnement. L'autorité environnementale est le préfet de région.

1.2. Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public sur la qualité des études d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 85/337/CEE.

A la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont l'autorité compétente tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

Le projet vise la construction de deux tours de très grande hauteur (ITGH) d'une hauteur de 323 mètres sur le secteur de la Défense sur le territoire de la commune de Courbevoie (Hauts-de-Seine).

Ces deux tours accueilleront des étages de bureaux, un hôtel de luxe et environ 500 logements de grand standing.

Le projet s'accompagne de l'implantation de quatre bâtiments de taille plus modeste à l'ouest des deux tours. Il s'agira d'accueillir notamment des bureaux, des logements étudiants, une galerie d'art, un centre commercial, un amphithéâtre et une discothèque.

Le projet final accueillera environ 6 330 personnes réparties entre le permis Est (36%), le permis Sud (20%) et le permis Ouest (44%).

Cet avis de l'autorité environnementale porte sur les demandes de permis de construire suivantes :

- Projet Hermitage – Permis Ouest porté par la société SNC HP OUEST BUREAUX : n° permis de construire PC 092 026 10 D0041 ;
- Projet Hermitage – Permis Sud porté par la société SNC HP SUD RESIEDNTIAL : n° permis de construire PC 092 026 10 D0040 ;
- Projet Hermitage – Permis Est porté par la société SNC HP EST RESIDENTIAL : n° permis de construire PC 092 026 10 D0042.

Le site d'implantation des bâtiments est inclus au sein du périmètre de l'Opération Intérêt National (O.I.N.) de la Défense prévu à l'article L.141-3 du code de l'urbanisme qui précise que « La modernisation et le développement du quartier d'affaires de La Défense présentent un caractère d'intérêt national ».

Pour ces trois demandes de permis de construire correspondant au même projet d'aménagement, l'autorité environnementale n'a souhaité produire qu'un seul avis. Ce choix s'inscrit dans une démarche visant à faciliter la compréhension des enjeux environnementaux de ce projet par le public et l'autorité compétente pour prendre la décision. Il conviendra que cet avis apparaisse au sein des dossiers d'enquête publique de chacune des trois demandes administratives.

Par ailleurs, la réalisation du projet global nécessitera des opérations complémentaires qui feront l'objet de demandes administratives ultérieures. Il s'agit notamment de l'implantation d'un port fluvial sur la Seine pour l'apport et le retrait des matériaux de démolition et de construction pendant une durée estimée à 3 ans, la mise en place d'espaces publics en pied de tours, et le recouvrement de la route départementale 7 pour offrir aux futurs usagers un cheminement en bord de Seine.

Projet Hermitage



*Photo issue des dossiers d'étude
d'impact*

2. Les enjeux environnementaux

Le site s'inscrit au sein du quartier de la Défense, dans sa partie sud-est proche de la Seine, à l'extérieur du boulevard circulaire de la Défense. Les éléments cartographiques présentés dans les dossiers pour localiser le projet sont clairs et de bonne qualité.

La présentation de l'historique du secteur de la Défense est pertinente, cela permet de faciliter la compréhension du contexte de ce site particulier de l'agglomération parisienne.

Le site visé par le projet est actuellement occupé par trois immeubles de logement, les Damiers Infra, les Damiers Anjou et les Damiers de Bretagne, qui représentent au total 250 logements. De nombreuses photographies accompagnent les dossiers pour présenter ces constructions existantes.

Implantation du projet Hermitage



Carte issue des dossiers d'étude d'impact

S'agissant de l'accessibilité du site par les transports en commun, le site de la Défense bénéficie d'une desserte exceptionnelle. Les dossiers rappellent que la station Grande Arche est desservie par des lignes de bus, le RER A, le métro ligne 1, les trains Paris-Saint Lazare – Versailles-Rive-Droite/Saint-Nom la Bretèche, et le tramway.

Les dossiers rappellent à la page 120, la distance qui sépare le projet des tours à la gare de Grande Arche – La Défense. Le site Hermitage est desservi à proximité par la station de métro ligne 1 « Esplanade de la Défense ». A ce titre, la cartographie présentée à la page 121 est pertinente mais incomplète, en effet l'ajout d'une échelle, d'une orientation et de la légende aurait été apprécié.

Les projets prévus dans les années à venir sont présentés, tels que la création de nouvelles lignes de transports comme Eole, ou l'amélioration du confort des voyageurs qui permettra d'accompagner le développement du secteur de la Défense, ainsi que l'arrivée de nouveaux usagers ou résidents.

Le site d'implantation du projet présente des enjeux environnementaux ou patrimoniaux qui sont bien indiqués dans l'état initial. Il s'agit notamment des volets concernant l'eau, les risques technologiques, les risques naturels ou le patrimoine.

S'agissant de l'eau, les dossiers mentionnent à la page 56, la présence de captages d'eau potable au niveau de la commune de Neuilly-sur-Seine. Les dossiers précisent que le site du projet est localisé dans le périmètre de protection rapproché de l'usine de production d'eau potable de Neuilly-sur-Seine et de ses forages dans la nappe de l'Albien. Sur ce point, l'autorité environnementale signale cependant que le site du projet n'est pas localisé à l'intérieur de ce périmètre de protection, conformément à l'arrêté préfectoral n°2009-111 du 5 août 2009 portant déclaration d'utilité publique pour ces forages.

Les dossiers identifient la présence de canalisations de gaz à proximité immédiate du site d'implantation du projet. Ainsi, les pages 114 et 115 indiquent les caractéristiques des

canalisations et les contraintes en matière d'urbanisation à respecter selon les critères de la circulaire BSEI n°06-254 du 4 août 2006. Le recours à des mesures de protection des canalisations existantes a été identifié comme une nécessité principalement pour la tour Sud. La solution technique permettant d'atteindre cet objectif n'a pas été définie à ce stade pour l'intégralité des ouvrages. Toutefois, une très grande partie doit bénéficier d'une protection mécanique qui doit être déployée par la société GRTgaz suite aux conclusions de l'étude de sécurité réalisée en septembre 2009. Il aurait été opportun de s'assurer que la mise en place des mesures prévues soit effective avant l'ouverture des bâtiments.

Ainsi, les contraintes de maîtrise de l'urbanisation ont été intégrées au projet et même si les modalités de mise en œuvre des mesures de sécurité complémentaires ne sont pas clairement établies à ce stade, l'objectif de parvenir à une situation acceptable demeure. La justification de cet objectif devra se traduire par la réalisation d'une analyse d'acceptabilité des risques.

S'agissant des risques naturels, le secteur est concerné par un risque d'inondation. Les dossiers font référence aux deux documents existants sur cet aléa, la cartographie des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC) de la Seine présentée à la page 55 des dossiers et le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé le 9 janvier 2004, présenté à la page 157 des dossiers. Le PPRI vise à réglementer notamment les règles de construction, en fonction des niveaux d'aléa. Le choix de séparer au sein des études d'impact, la présentation des documents de prévention de ce risque ne facilitent pas la compréhension de cet enjeu.

La conclusion indique que le site du projet n'est que peu concerné par les zones réglementaires du PPRI. Toutefois, le périmètre du projet n'apparaît pas sur la carte fournie. De plus, certains éléments comme des flèches rouges y apparaissent sans que la légende les concernant ne soit clairement indiquée. De plus, il aurait été souhaitable que les règles liées aux différents zonages réglementaires du PPRI soient rappelées.

Le site de la Défense présente par ailleurs une sensibilité du fait de la présence d'anciennes carrières. Les dossiers présentent un extrait de la cartographie R.111-3 du code de l'urbanisme valant Plan de Prévention des Risques Naturels. La zone d'implantation des tours n'est pas concernée par cet aléa.

Enfin, la carte des aléas sismiques est présentée dans les dossiers. L'ensemble du Bassin Parisien est dans la zone d'aléa « très faible ». Sur cet aspect, les dossiers ne précisent pas si des mesures particulières sont à prévoir pour des ouvrages de ce type.

Concernant le patrimoine existant, le projet se situe au sein du périmètre de protection et en covisibilité avec le monument historique « Temple de la Réserve » du Roi dit « Temple de l'Amour », situé à la pointe sud de l'île de la Jatte. Cet édifice a fait l'objet d'un classement le 13 juin 1913. Le projet fera à ce titre l'objet de la consultation de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

S'agissant des thèmes liés aux pollutions et à la santé, la pollution des sols a fait l'objet d'une recherche bibliographique, ainsi que d'études spécifiques effectuées.

Les informations extraites des bases de données Basias et Basol sont présentées dans les dossiers. Sur la carte issue de la base Basias (page 58), il est schématisé un périmètre rouge sans que la légende lui étant associée soit indiquée. La localisation exacte du projet d'implantation des tours par rapport aux anciennes activités industrielles aurait mérité d'être précisée.

Une campagne de mesures a été réalisée par un bureau d'étude expert en février 2010. Deux sondages, localisés dans le dossier sur une carte (page 61), ont permis d'analyser les pollutions présentes au niveau de différentes profondeurs. Les résultats obtenus ont montré la présence en faible quantité de métaux lourds et d'HAP (Hydrocarbure Aromatique Polycyclique). Le pétitionnaire indique que la réalisation du projet nécessitera l'évacuation de ces terres dans des centres de traitement adaptés. L'autorité environnementale souligne cette démarche pertinente mise en place par le maître d'ouvrage. Cette mesure de gestion est reprise au sein de la rubrique « Impact sur l'environnement naturel et physique ». Toutefois, les dossiers ne précisent pas le volume estimé de ces terres à évacuer.

Par ailleurs, la réalisation du projet Hermitage nécessitera la démolition des bâtiments de logements existants. Sur cet aspect, le dossier mentionne qu'il a été procédé au repérage de l'amiante en juin 2006 et octobre 2007 qui a notamment montré la présence d'amiante dans les conduits de vide-ordure.

Toutefois, les repérages effectués n'étant pas destructifs, il est possible que d'autres matériaux contenant de l'amiante soient également présents dans les bâtiments. De ce fait, dans le cadre d'une démolition totale des immeubles, il est nécessaire de réaliser un diagnostic avant démolition, conformément à l'article R.1334-27 du code de la santé publique, afin d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés ou faisant indissociablement corps avec l'immeuble à démolir.

Pour le retrait des matériaux contenant de l'amiante ainsi repérés, et avant toute démolition, le maître d'ouvrage devra faire appel à une entreprise ayant obtenu un certificat de qualification délivré par des organismes accrédités à cet effet, justifiant de sa capacité de réaliser de tels travaux, comme cela est prévu à l'article R.4412-115 du code du travail et suivants.

S'agissant des milieux naturels, les dossiers présentent tout d'abord au sein de la rubrique « Environnement naturel et physique » (page 65), les inventaires faunistiques et floristiques réalisés dans le cadre des études d'impact et dans un deuxième temps au sein de la rubrique « Contraintes » (page 158), les zonages réglementaires sur le secteur d'étude du projet.

En ce qui concerne la végétation, les données étudiées sont issues des prospections effectuées par l'EPADESA au printemps 2009. Les essences présentes sont explicitées, ainsi que leur localisation sur la dalle. L'ajout de photographies est intéressante pour mieux appréhender la végétation sur ce secteur minéral. Des visites de terrain complémentaires ont été effectuées en juin 2009, elles ont notamment permis l'observation d'une micro zone humide intéressante au sud du square Vivaldi.

La réalisation du projet des tours Hermitage impactera environ 9 arbres et 40 arbustes. A ce stade du projet, les dossiers ne font pas mention du nombre d'arbres et d'arbustes concernés par la réalisation de l'ensemble des opérations nécessaires au projet final (espaces publics, couverture de la RD 7, port temporaire...).

En ce qui concerne la faune, les dossiers s'appuient sur les données issues des prospections effectuées en juin 2009 par un bureau d'étude. Si ces inventaires ont permis l'observation d'espèces intéressantes, ni l'aire d'étude retenue, ni la méthodologie des prospections ne sont précisées.

Les études concluent à l'absence d'une faune particulière hormis l'avifaune. Il aurait été pertinent que la démarche retenue par le pétitionnaire pour prendre en compte les espèces présentes ait été indiquée à ce niveau du dossier.

S'agissant des nuisances sonores, les dossiers indiquent qu'une étude acoustique a été menée en 2009 par un bureau d'étude expert. Dans un premier temps, le cadre réglementaire concernant cette thématique est rappelé.

Afin de réaliser un état initial précis, des mesures sur le site ont été réalisées en 6 points du terrain, localisés sur la carte de la page 90 du dossier. Les niveaux observés confirment bien la contribution importante issue de la circulation routière notamment au niveau du boulevard circulaire de la Défense et de la route départementale 7.

3. Les impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

Le projet Hermitage s'inscrit dans une volonté de développement d'une mixité au sein du quartier de la Défense. Le projet prévoit des bureaux, des hôtels, des commerces, des espaces dédiés à l'art et à la musique et des logements de grand standing.

Les dossiers présentent bien la cohérence du projet avec les schémas de planification supérieure, tel que le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF). Ce document, approuvé en 1994 prévoit le développement des grands secteurs de l'agglomération parisienne. Ainsi, ce document conforte le secteur de la Défense comme un pôle d'envergure dont le développement est à maintenir.

Les dossiers mentionnent par ailleurs le projet de nouveau SDRIF. Le projet de SDRIF a été adopté par l'assemblée régionale le 25 septembre 2008. Il devra faire l'objet d'un décret en Conseil d'Etat pour devenir exécutoire. Les dossiers démontrent la bonne compatibilité du projet avec les objectifs de ce document de travail.

Par ailleurs, les dossiers d'étude d'impact indiquent que le projet s'inscrit tout à fait dans le Plan de Renouveau de la Défense, approuvé le 21 décembre 2006.

La compatibilité du projet avec les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Courbevoie est traitée et détaillée.

En application des dispositions de l'article R.122-3 du code de l'environnement, les raisons ayant conduit au choix retenu sont présentées. Les dossiers exposent dans un premier temps les premières variantes étudiées (page 176), comme la proposition du cabinet J. Ferrier.

La démarche ayant conduit au choix du projet du cabinet Foster et Partners est précisée. L'évolution des réflexions sont indiquées sous la forme de trois schémas.

Les critères qui ont été retenus sont :

- Améliorer le contact du quartier de la Défense avec la Seine ;
- Limiter les impacts sur l'ensoleillement ;
- Offrir un espace public agréable en bas de tour ;
- Préserver le caractère patrimonial de l'axe historique Louvre – Arche de la Défense.

Pour le projet, le maître d'ouvrage présente à la page 256 et suivantes, le cadrage environnemental retenu. Il s'agit des objectifs volontaires afin de réduire notamment l'impact sur l'environnement des tours de très grande hauteur.

- Réduction de la consommation d'énergie non renouvelable ;
- Respect de la réglementation thermique RT 2005 ;
- Récupération de chaleur ;
- Utilisation des réseaux urbains de chauffage et de climatisation ;
- Eclairage efficace ;
- Collecte d'eau de pluie ;
- Certification BREEAM (BRE Environmental Assessment Method).

Cette démarche volontaire est tout à fait pertinente, mais certains objectifs sont accompagnés dans les dossiers d'étude d'impact que de très peu d'éléments de justification mis en œuvre dans le projet. Il s'agit notamment du fonctionnement du dispositif d'éclairage efficace ou de la récupération de chaleur (page 261 du dossier).

La thématique de l'énergie, pour ce projet de construction de tours de très grande hauteur, d'une surface de 230 000 m² pour les deux tours, est un critère de qualité environnementale particulièrement important. À ce titre, l'autorité environnementale

souligne cette volonté de prise en compte par le maître d'ouvrage au sein de son cadrage environnemental.

Il convient de noter le contexte politique et réglementaire actuel qui invite effectivement à être efficace dans ce domaine. En effet, d'une part le « plan bâtiment » du Grenelle de l'Environnement impose une diminution des consommations énergétiques des bâtiments du parc existant et d'autre part l'entrée en vigueur prévue prochainement de la réglementation thermique RT 2012 va imposer la construction de bâtiments neufs très performants. Cette réglementation visera notamment pour les bâtiments neufs de bureaux une réduction des consommations d'environ 50% par rapport au niveau de la RT 2005 et l'atteinte d'un niveau de consommation d'environ 57,5 kWhep/m²/an pour les logements.

Le projet, tel qu'il est présenté, ne prévoit pas d'atteindre les objectifs de la RT 2012, mais il respecte la réglementation RT 2005 actuellement en vigueur.

Le projet s'inscrit dans une démarche de certification environnementale BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment). Pour parvenir au niveau excellent de cette certification, il est précisé qu'une évaluation officielle sera réalisée en phase d'Avant-Projet Détaillé (APD). L'annexe jointe aux dossiers relative à la certification BREEAM présente les thématiques abordées dans cette certification et les niveaux de traitement de ces thématiques (niveau de performance) envisagés. Les objectifs en terme énergétique semblent en dessous des exigences fixées pour les autres thématiques, ce qui serait peu en phase avec les objectifs affichés au sein du cadrage environnemental. Enfin, le dossier aurait mérité d'être approfondi concernant le détail de cette démarche de cette certification, notamment sur les grands objectifs environnementaux.

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

Le dossier présente tout d'abord les impacts liés à l'exploitation du projet, puis les impacts temporaires liés à la phase de travaux. Les mesures proposées pour réduire ou compenser ces effets sont indiquées au sein d'une rubrique spécifique.

S'agissant des impacts du projet sur l'environnement, le paysage, l'énergie et les nuisances liées à la phase chantier représentent des enjeux particulièrement sensibles.

3.2.1 L'approche paysagère pour ce projet d'envergure

En ce qui concerne les aspects paysagers, compte-tenu de la taille très importante des tours Sud et Est du projet Hermitage, elles seront visibles de très loin en périphérie de l'agglomération parisienne. Ainsi, elles forgeront l'image du Paris futur. Pour les habitants et les visiteurs de l'agglomération, elles seront logiquement confrontées à la silhouette des autres constructions émergences du tissu parisien (Tour Eiffel, Tour Montparnasse, Sacré-Cœur, Tour de Jussieu, etc). Cet état de fait doit donc être mesuré, non seulement depuis les grands axes, mais également depuis des points de vue « ordinaires », de Paris ou de banlieue, au hasard d'une échappée ou dans la perspective d'une rue. Pour cela, le dossier présente des photomontages intéressants depuis l'axe historique de Paris, des secteurs proches et du bord de la Seine. Toutefois, il aurait été attendu que cette visibilité très importante soit évaluée à l'échelle de l'ampleur du projet, c'est-à-dire depuis toute la cuvette parisienne, tel que depuis le Mont Valérien, depuis les hauteurs de Meudon, de Vanves, Corneilles, Argenteuil ou encore Saint-Germain-en-Laye. Des vues intéressantes sur l'ensemble de l'agglomération parisienne existent également depuis l'autoroute A6 à la hauteur de Villejuif, ou depuis l'autoroute A10. Sans chercher des mesures exhaustives, une vue des principaux points hauts du centre de l'agglomération parisienne eut été illustrative de l'impact du projet.

En ce qui concerne plus particulièrement les perceptions du projet depuis l'axe historique de Paris, l'implantation du projet, qui dépasse les 300 m, au Sud-Est de la Défense, dont les tours mesurent environ 200 m, produit un effet de rapprochement du quartier de la Défense sur Paris. Certaines photographies du dossier montrent ainsi une modification de

l'ambiance notamment au niveau de la rue de Rivoli, sans qu'elle soit précisément mesurée. L'ajout des deux tours tend à accentuer la densité au nord de l'axe des Champs-Élysées, avec la présence majoritaire de tours de grande hauteur du même côté. À ce titre, il aurait convenu que le dossier aborde la question de la relation avec l'axe historique (Le Louvre, le Carrousel, l'Arc de Triomphe et la Grande Arche de La Défense).

S'agissant de l'impact paysager sur le patrimoine et la symbolique qui l'accompagne, le principal élément de référence à portée de vue, est la Tour Eiffel. En effet, la hauteur des tours Est et Ouest a été fixée à 323 mètres au-dessus du niveau de la dalle de la Défense, soit un mètre de moins que la Tour Eiffel (324 mètres). Si l'autorité environnementale souligne la volonté du pétitionnaire de laisser toute sa place à ce monument du patrimoine français, il apparaît néanmoins que la hauteur in fine du projet sera plus importante.

En effet, selon les niveaux de référence du nivellement général de la France (NGF), les tours Hermitage culmineront à 365 NGF (323 mètres et 42 m NGF pour la dalle). Le dossier d'étude d'impact précise à la page 295 et 478 des dossiers que la Tour Eiffel culmine quant à elle à 366 m NGF, soit 1 mètre au-dessus du projet.

Il aurait été pertinent que la source dont est issue cette donnée soit précisée.

En effet, l'altitude officielle de la Tour Eiffel est évaluée à 358,60 mètres NGF (324 mètres pour la tour reposant sur un terrain naturel d'une altitude de 34,60 mètres NGF). À titre de comparaison, cette différence équivaudrait à un immeuble de 2 à 3 étages.

Au delà des comparaisons de hauteur, les formes des deux constructions ne produisent pas le même effet visuel : la Tour Eiffel a une forme effilée et une texture légère, alors que les tours Hermitage ont une forme allongée des parties hautes, tournées vers Paris.

S'agissant des aspects paysagers sur les secteurs proches du projet, les dossiers évoquent des emmarchements donnant l'impression que l'on descend vers la Seine en pente douce. Cependant, l'analyse des éléments techniques du dossier montre que les tours sont posées sur un socle très élevé, qui plongera directement dans la Seine. L'impact potentiel visuel de l'implantation de cette paroi aveugle par rapport à l'île de Puteaux et éventuellement de la rive opposée n'est pas évalué.

S'agissant du bas des tours, le projet prévoit des mesures de paysagement comme la plantation d'arbres et l'implantation d'une fontaine pour l'animation de la dalle minérale. Cette proposition est décrite succinctement au vu des objectifs affichés par le maître d'ouvrage. Par ailleurs, le choix des essences d'arbres, comme le Hêtre, ou le Pin sylvestre semble peu cohérent avec les conditions artificielles de croissance imposées.

Enfin, les doubles tours d'une telle hauteur sont rares dans le monde : il n'est pas précisé si des éléments de comparaison symbolique, de dimension internationale, ont été appréhendés ou évalués lors de la conception du projet.

3.2.2 Les consommations énergétiques

S'agissant des aspects énergétiques et des consommations, les dossiers indiquent que le projet respectera la réglementation thermique RT 2005. Ainsi, les bureaux, les hôtels et les commerces sont déclarés comme conformes à la réglementation.

S'agissant des logements, qui représentent environ 2/3 des surfaces, les dossiers précisent que la mise en place d'une climatisation imposera de compenser l'énergie nécessaire à son fonctionnement par des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

Tout d'abord, l'autorité environnementale tient à indiquer que les dossiers d'étude d'impact n'indiquent pas les performances énergétiques pour chacun des usages dans les bâtiments : logements, bureaux, hôtels. Il conviendrait en effet que soient précisées les consommations du projet comparées à celles d'un bâtiment de référence. Ceci permettrait en effet de démontrer l'ambition du projet sur ce thème, et de s'assurer que la construction de ces tours iront dans le sens du Grenelle de l'Environnement et de la RT 2012.

En ce qui concerne la méthodologie retenue pour la compensation de l'énergie nécessaire à la climatisation, celle-ci est présentée à la page 260 des dossiers. Elle s'appuie sur le recours aux panneaux photovoltaïques. L'autorité environnementale considère que l'étude n'est pas suffisamment claire et détaillée pour comprendre le raisonnement du bureau d'étude. Deux variantes, faisant évoluer le facteur d'ombrage sont étudiées. Le dossier ne précise pas les caractéristiques du bâtiment qui changent pour parvenir à ces valeurs (type de vitrage, protection solaire, inclinaison...).

D'autre part, le dossier s'appuie sur une production d'énergie photovoltaïque estimée à 150 kW/m²/an en 2015, du fait des évolutions technologiques.

Toutefois, les dossiers n'apportent aucun élément concernant les évolutions technologiques prévues sur le marché avant la phase de construction des tours. Si ces technologies innovantes n'étaient pas disponibles, la Réglementation Thermique RT 2005 ne serait dans ce cas pas respectée pour le projet Hermitage.

Dans le cas où la technologie pourrait être mise en place, les dossiers d'étude d'impact n'indiquent pas quelle surface de panneaux photovoltaïques est prévue dans le projet et comment le facteur d'ombrage sera respecté. De plus, la page 260 des dossiers indiquent que l'implantation de panneaux sur la façade Sud serait de 2 400 m², soit moins que ce qui est nécessaire pour respecter la Réglementation Thermique RT 2005. L'autorité environnementale note par ailleurs que la pièce « Notice architecturale – PC 4 » précise à la page 103 que la surface de panneaux photovoltaïques sera définie ultérieurement, sans précision supplémentaire.

Concernant l'enveloppe du bâtiment, celle-ci est traitée de manière uniforme entièrement vitrée sur l'ensemble des façades des bâtiments. A ce titre, il semble que le projet n'ait pas cherché à mettre en place une démarche de conception bioclimatique.

Par ailleurs, si la mise en place de vitrages inclinés avec l'ajout d'auvents au niveau des dalles est intéressante, elle ne fonctionne a priori que pour le soleil d'été. Le soleil est alors haut dans le ciel, à la verticale des vitrages, les rayons viennent taper sur les auvents et ne pénètrent pas dans le bâtiment. Elle serait donc inefficace pour les façades Est et Ouest des tours. Pour compléter ce dispositif, les dossiers mentionnent également l'installation de stores intérieurs, sans que leurs caractéristiques ne soient précisées. La question de la performance du complexe store/vitrage et du respect du facteur solaire de référence des baies, conformément à l'article 18 et 42 de l'arrêté du 24 mai 2006 (RT 2005), pour les locaux de sommeil, reste posée.

Le projet propose également la mise en place d'une ventilation naturelle afin de réaliser des économies d'énergie (page 257 des dossiers). Ces ouvrants seraient installés en partie haute des façades de logements. Le fonctionnement de ces dispositifs aurait mérité d'être décrit dans le dossier, afin notamment de s'assurer que les difficultés liées à l'implantation de ce système dans des immeubles de très grande hauteur soient bien prises en compte.

Ainsi, le fonctionnement de ces ouvrants en cohérence avec le système de ventilation double flux ou le respect des débits de ventilation réglementaires n'est pas traité.

3.2.3 Les phases de chantier pour la réalisation du projet

Pour ce projet très important, la phase de chantier représente une phase particulièrement critique sur laquelle une attention particulière doit être portée par l'ensemble des acteurs de la réalisation. La durée des travaux est estimée à 5 ans. Les dossiers précisent les différentes phases des opérations :

- Démolition des bâtiments existants ;
- Mise en place de parois moulées ;
- Phase de terrassement ;
- Réalisation des infrastructures ;
- Réalisation des superstructures.

S'agissant du retrait des matériaux de démolition et de l'apport des matériaux de construction, le projet comprend l'implantation d'un port temporaire sur la Seine afin de

favoriser le transport fluvial. Cette opération fera l'objet d'autres procédures administratives ultérieures qui ne sont pas encore déposées devant les administrations à ce jour. Cette solution permettrait en effet d'éviter le déplacement de nombreux poids-lourds sur ce secteur fortement contraint.

Les dossiers précisent cependant que l'implantation de ce port temporaire, sous réserve d'une autorisation, ne sera prévue que pour les phases ultérieures à la démolition des bâtiments de logement. Dans ce cas, le transport routier s'avérera nécessaire. À ce titre, l'autorité environnementale souligne la démarche retenue par le pétitionnaire d'étudier deux hypothèses : « tout routier » et « avec la plate-forme fluviale ».

Dans le cas du « tout routier », le trafic maximum est estimé à 230 véhicules / jour. Avec la mise en place du port temporaire, pour les phases de construction, le report fluvial est estimé à 85 %.

Lors des phases de démolition, ou dans le cas où le port temporaire ne pourrait être mis en place, il aurait été pertinent que les voies de circulations des poids-lourds soient indiquées. De plus, le niveau de nuisances liées à ces déplacements, notamment sur la sécurité, la pollution de l'air ou les nuisances sonores aurait également été attendu.

S'agissant de l'eau pendant le chantier, le dossier mentionne bien les risques liés aux opérations de fondations par rapport aux eaux des nappes souterraines. Les nuisances potentielles sont présentées à la page 431 des dossiers. Afin de réduire ces risques éventuels, les dossiers indiquent le recours à des mesures spécifiques comme la mise en place d'un bassin de décantation pour les eaux du chantier. Sur ce point, l'autorité environnementale indique qu'il serait souhaitable que ce bassin soit localisé en dehors des périmètres d'aléa inondation.

Concernant la production de poussières pendant le chantier, les dossiers proposent la mise en place de mesures spécifiques pour limiter les nuisances aux riverains. Il s'agit notamment de prévoir un arrosage des sols pendant les périodes les plus sèches, ou d'éviter certains procédés de travaux susceptibles de produire d'importantes quantités de poussières.

Les dossiers d'étude d'impact indiquent la volonté du maître d'ouvrage de reprendre ces propositions de mesures au sein du cahier des charges qui sera transmis aux entreprises chargées de la construction. Sur ce point, l'autorité environnementale rappelle la nécessité que l'ensemble de ces mesures soit bien appliqué sur le chantier.

3.2.4 Les autres effets du projet sur l'environnement

Les autres observations de l'autorité environnementale portent plus particulièrement sur l'ensoleillement, le ventement, les installations classées pour la protection de l'environnement, les risques naturels.

S'agissant de la thématique de l'ensoleillement, une étude complète a été réalisée en septembre 2009. Elle propose d'approcher l'impact des tours selon deux techniques complémentaires. Les résultats proposés sont clairs et de bonne qualité.

Cette étude montre que la partie élargie du haut des tours, orientée Est-Ouest, a un fort impact sur l'ensoleillement des tours de bureaux et bâtiments situés le long de l'axe historique, le matin (8h solaire). La partie basse, élargie dans l'axe Nord-Sud, a un impact majeur le matin et en fin de matinée sur le bâtiment Fraser Suite et à la mi-journée sur la façade sud de la tour Neptune ainsi que sur les damiers de champagne et au-delà dans le tissu urbain de Courbevoie. En fin de journée, l'impact concerne presque uniquement le bord de Seine de l'autre côté de la rive (Neuilly-sur-Seine).

Il apparaît que le bâtiment le plus pénalisé est le Neptune. En effet, ce bâtiment est privé de soleil à la mi-journée, sur une période assez importante, jusqu'à 8h par jour, pendant lesquelles il ne pourra plus bénéficier des meilleurs apports solaires.

Il est à souligner que ces impacts sont a priori moins importants que ceux des autres variantes proposées dans le cadre de l'élaboration du projet. L'étude aurait gagné à faire état d'une optimisation de ces impacts dans le cadre de la justification du projet retenu.

Les études d'impact contiennent une étude sur le ventement assez développée, réalisée par un bureau d'étude en août 2009. Si la démarche mise en place est pertinente, il est dommage qu'elle ne s'appuie pas sur des valeurs précises de force des vents.

Une cartographie avec un code couleur allant de vent fort à vent faible donne néanmoins une indication sur la répartition et la puissance relative des vents sur le site. L'étude fournit également un classement des conditions de confort allant de l'état « assis » à « inconfortable » permettant de caractériser un certain nombre d'espaces sur le site.

Dans la configuration des vents dominants d'hiver, de vastes turbulences sont à prévoir au niveau de la dalle du projet, autour de la tour First, au niveau de l'ancien square Vivaldi et entre les différents bâtiments du projet. Il est également constaté une légère dégradation des conditions de ventement sur les secteurs voisins.

Les modélisations réalisées montrent que sur l'ensemble du site, du boulevard de Neuilly à la rue du général Audran, le site ne comprend pas d'espace de niveau « confortable ». Il est noté que l'état actuel présente également ces caractéristiques. Cependant, le projet affiche comme objectif la volonté de « créer des rues piétonnes, dont le rez-de-dalle sera animé de commerces et de cafés » (page 299 du dossier), ainsi qu'un espace public se prolongeant vers la Seine. Les résultats issus des modélisations présentés dans le dossier montrent des situations de confort de « inconfortable » à « debout ». Afin de s'assurer du bon fonctionnement de ces espaces, il convient que le site soit en mesure d'offrir des conditions de confort suffisantes.

Pour cela, les dossiers présentent comme mesure d'accompagnement, l'implantation d'écrans pare-vent sur certains secteurs (page 456 du dossier). À ce stade d'avancement du projet, l'autorité environnementale note que le dossier ne présente pas de modélisation des vents après la mise en place de ces mesures compensatoires. En l'état, le dossier ne permet pas de s'assurer des niveaux de confort offerts par le projet.

Par ailleurs, le dossier contient une étude de ventement concernant l'impact du projet sur les façades des bâtiments proches. Le dossier indique à la page 358 « qu'un accroissement de l'ordre de 10% de la pression du vent sur une façade se situe dans la marge de sécurité classique ». Les niveaux évalués sur les façades des bâtiments les plus proches sont compris dans cette marge de sécurité. Cependant, s'agissant de la tour Neptune, il est prévu une majoration de l'ordre de 20 % des dépressions au niveau de la façade Ouest.

L'exploitation des nouvelles constructions nécessite l'implantation de groupes électrogènes dans les tours. Il est rappelé au pétitionnaire que l'exploitation de ces dispositifs devra respecter les dispositions de l'arrêté du 25/07/97 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration. Cet arrêté prévoit notamment des dispositions constructives à mettre en œuvre dans le cadre du projet.

Concernant les risques naturels, les dossiers abordent bien les incidences potentielles des inondations sur le projet. La superposition des couches issues du PPRI est faite avec les zones concernées par les demandes de permis de construire. L'autorité environnementale relève néanmoins une imprécision sur la carte, la couleur des zonages différentes dans la légende.

Les dossiers indiquent que conformément aux prescriptions du PPRI, les volumes impactés par les constructions seront compensés pour éviter une réduction des zones d'expansion des crues. Le risque d'inondation sur ce point a bien été pris en compte dans le projet.

Par ailleurs, concernant les prescriptions issues du PPRI, les dossiers font référence à la page 4 du règlement du document de prévention qui n'est pas joint au dossier. Cet élément aurait été souhaitable pour indiquer que l'ensemble des règles est bien respecté dans le projet.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, le projet prévoit l'implantation des bassins de récupération en sous-sol. Ce choix, s'il se justifie tout à fait, nécessite cependant une

vigilance particulière en ce qui concerne notamment leur entretien. Ce point qui n'est pas abordé dans le dossier aurait mérité d'être étudié.

Par ailleurs, l'autorité environnementale note que les dossiers ne font pas mention du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Seine-Normandie (SDAGE) ou de ses dispositions.

En ce qui concerne les servitudes liées à la navigation aérienne, il est rappelé que du fait de leur hauteur supérieure à 100 mètres, les tours devront faire l'objet d'une autorisation du ministre chargé de l'aviation civile, comme de son homologue chargé de la Défense, en application des dispositions de l'article L.6352-1 du code des transports.

S'agissant des effets du projet sur le transport, les dossiers concluent que l'arrivée de nouveaux usagers et résidents sur le secteur de la Défense sera susceptible d'aggraver une situation actuellement difficile dans les transports en commun. Sur ce point, l'autorité environnementale rappelle que l'amélioration de la desserte du quartier devra être soutenue afin d'accompagner la réalisation des nouveaux projets de construction d'immeubles.

Enfin, en application des dispositions de l'article R.414-19 du code de l'environnement, les dossiers contiennent bien une évaluation des incidences du projet sur les sites Natura 2000 les plus proches. Cette étude est présentée aux pages 380 et suivantes de l'étude d'impact.

Le dossier mentionne la présence de sites Natura 2000 dans le département de la Seine-Saint-Denis et dans le département des Yvelines. Les habitats et les espèces ayant conduit au classement de ces sites sont également rappelés, ce qui est apprécié.

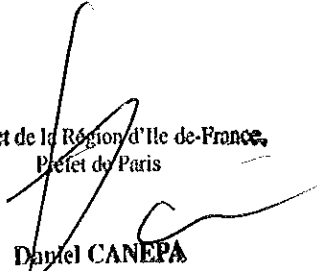
4. Résumé Non Technique

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. Les documents présentés sont de bonne qualité et abordent bien l'ensemble des thématiques traitées. On peut toutefois regretter l'absence de synthèses au niveau des différentes parties, telles que les enjeux ou les impacts environnementaux. En effet, ces éléments peuvent permettre de faciliter la compréhension de tous.

5. Information, Consultation et participation du public

L'avis de l'autorité environnementale est également disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'Energie d'Ile-de-France. Toute modification substantielle apportée aux dossiers d'étude d'impact nécessitera une nouvelle saisine de l'autorité environnementale.

Le préfet de région, autorité environnementale


Le Préfet de la Région d'Ile de France,
Préfet de Paris
Daniel CANEPA