



PRÉFET DE LA REGION D'ILE-DE-FRANCE

Direction régionale et interdépartementale de
l'Environnement et de l'Energie d'Ile-de-France

Le 30 AOÛT 2011

Évaluation environnementale des projets

Nos réf : EE-343-11

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de réhabilitation et
d'extension des tours du Pont de Sèvres à Boulogne-Billancourt
(Hauts-de-Seine)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur la demande de permis de construire du projet de réhabilitation et d'extension des tours du Pont de Sèvres à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine). Ce projet est porté par la société SAS des Tours du Pont de Sèvres

Il vise la réhabilitation et l'extension des bâtiments existants afin de répondre aux exigences du marché en matière de bureaux. Cette requalification comprend notamment le désamiantage des structures, le réaménagement des circulations sur le site et une modernisation des façades visant une meilleure intégration paysagère.

Les objectifs en matière de consommations énergétiques méritent d'être soulignés par l'autorité environnementale. Le maître d'ouvrage vise la certification anglaise BREEAM d'un niveau « Very Good » et l'atteinte des objectifs d'un Bâtiment Basse Consommation (BBC).

La localisation de ces tours au sein d'une zone urbaine déjà dense, à proximité des transports en commun et potentiellement du réseau de transport du « Grand Paris » permettra notamment de favoriser un report des déplacements automobiles vers des modes de circulation moins polluants.

Les travaux liés au désamiantage et aux pollutions potentielles dans les sols nécessiteront une vigilance particulière et une connaissance fine des matériaux et terres à risque. La gestion des eaux pluviales pour ce large site aurait mérité des précisions, notamment en ce qui concerne les modalités de gestion et de surveillance des ouvrages projetés.

*

* *

Avis 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

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.

Pour ce projet, 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 de l'étude 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 et description du projet

La commune de Boulogne-Billancourt se situe au Sud-Ouest de Paris dans le département des Hauts-de-Seine. Le secteur du projet est localisé à proximité de la Seine, au niveau du quartier du pont de Sèvres, localisé entre la route départementale 910, la route départementale 1 et le quartier du Trapèze.

Le projet, porté par la société SAS Tours du pont de Sèvres, vise la réhabilitation et l'extension d'un complexe immobilier « les tours du pont de Sèvres ». Les bâtiments actuels, conçus en 1975, sont constitués de trois tours : Amboise, Chenonceaux et Vendôme, divisées chacune en trois plateaux hexagonaux dénommés « pétale » et aménagés par des bureaux cloisonnés d'une part et « ouverts » d'autre part. L'ensemble comporte également un espace d'accueil, un auditorium, un restaurant d'entreprise et un parking commun. Le complexe présente une capacité d'accueil de 4 500 personnes et pourra recevoir à terme 5 078 personnes.

Le projet comprend notamment :

- La réhabilitation des tours ;
- Une extension latérale à la tour Chenonceaux sur 13 niveaux [...] ;
- La création d'anneaux habillant les façades de chaque pétale afin de fédérer l'ensemble des éléments architecturaux ;
- Le réaménagement du parvis, la restructuration des rampes et des locaux sous le parvis et la modification des accès ;
- La démolition du hall central [...] ;
- La reconstruction du restaurant inter-entreprises et la création d'une terrasse donnant sur le jardin du forum [...] ;
- La création d'un pôle de conférences à usage interne exclusivement ;
- La création d'un jardin au cœur des tours en créant une continuité avec le jardin existant ;

- La dépose et le remplacement des façades par une façade double peau à haute performance énergétique ;
- La création d'une crèche inter-entreprises et d'espaces commerciaux [...] ;
- La suppression des antennes de téléphonie existantes.

Le dossier est présenté dans le cadre la procédure administrative de demande de permis de construire.

2. Les enjeux environnementaux

L'état initial présenté dans le dossier d'étude d'impact est de bonne qualité. L'ensemble des thématiques environnementales sont abordées, et la présentation de nombreuses cartographies et photographies permet d'en faciliter la lecture.

En ce qui concerne les risques naturels, le dossier traite dans un premier temps de l'aléa inondation (page 30 et page 96). Il indique les hauteurs des crues historiques au niveau du pont de Sèvres, et présente la carte issue du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Seine à Boulogne-Billancourt approuvé le 9 janvier 2004. Le dossier montre de manière claire l'absence de risque au niveau du secteur du projet.

S'agissant du risque sismique, le dossier rappelle bien le zonage national de 2011, et le classement du bassin parisien en aléa très faible.

Enfin, en ce qui concerne les risques liés aux sols, des analyses spécifiques ont été menées en 2011 et présentées aux pages 31 et suivantes du dossier. Ces mesures ont permis de préciser les matériaux présents et les caractéristiques des fondations à prévoir pour l'extension. Ces éléments sont pertinents à ce stade du projet.

L'autorité environnementale ajoute que les cartes d'aléas sur les phénomènes de retrait/gonflement des argiles issues du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) indiquent que la zone concernée se situe au sein du périmètre d'aléa faible. Ce point aurait mérité d'être mentionné au sein de l'étude d'impact.

Concernant les pollutions éventuelles contenues dans les sols, des études spécifiques ont été conduites en février 2011 (page 32). Ces analyses mettent en évidence une contamination des sols sur 4 sondages, notamment en carbone soluble. Le dossier indique que pour certaines zones les seuils d'acceptation en centre d'enfouissement technique de type 3 sont dépassés. Il aurait été attendu que le dossier précise pour ces zones contaminées s'il est prévu qu'elles soient excavées et les destinations possibles de ces terres, eu égard notamment à l'implantation d'une crèche en pied de la tour Vendôme (page 179) qui comprend un jardin extérieur.

S'agissant de la présence d'amiante dans les bâtiments actuels, l'état initial s'appuie sur le Dossier Technique Amiante (DTA) rassemblant l'ensemble des données afin d'assurer l'information des personnes amenées à travailler dans les bâtiments et des acheteurs. Les analyses menées en 2008 ont permis de définir les éléments susceptibles de contenir de l'amiante. Des premiers travaux de désamiantage ont été engagés depuis.

A ce stade du projet et au vu des opérations prévues, il aurait été pertinent que le dossier d'étude d'impact présente un état précis et complet des travaux restants à réaliser.

En ce qui concerne le paysage, le dossier propose une rubrique détaillée de l'état existant (page 56). Les vues depuis et vers le projet sont pertinentes pour appréhender le territoire. Des cartes localisent les monuments historiques, ainsi que les sites inscrits et classés au titre de la loi des paysages de 1930. Les monuments historiques situés dans le secteur d'étude sont présentés aux pages 89 et suivantes de l'étude d'impact.

Le dossier ne mentionne cependant pas le musée et la manufacture de porcelaine, devenus Cité de la Céramique, monument historique inscrit par arrêté du 3 juin 1991. Contrairement à ce qui est indiqué dans le dossier d'étude d'impact en page 89, le projet

n'est pas situé dans le périmètre du monument historique «Double du Grand Livre » situé à Saint-Cloud et "La cristallerie" à Sèvres est un Monument Historique inscrit et non classé.

Enfin, il convient d'indiquer que certains sites inscrits ou classés situés à proximité du projet mais pas dans le périmètre d'étude n'ont pas été mentionnés :

- Le Domaine de Brimborion à Sèvres par arrêté du 20 juin 1958 ;
- La Propriété des Tybilles à Meudon par arrêté du 30 mai 1969.

En ce qui concerne le bruit, des études ont été menées en 2008, en 2009 et en 2010. Elles ont permis de prendre en compte les équipements existants à l'époque dans les tours comme les compresseurs et les ventilateurs. La localisation des différents points de mesures est présentée dans le dossier. La démarche retenue est claire et bien décrite.

Les résultats des campagnes de mesures montrent des niveaux distincts de bruit selon les façades des tours. La façade des tours Chenonceaux et Vendôme est plus concernée par ces nuisances, du fait de sa localisation proche des axes de circulation.

Le rôle d'écran acoustique joué par les tours permet d'offrir en arrière des zones plus calmes (environ 43 DB(A)). Cela semble compatible avec la volonté du pétitionnaire d'offrir aux futurs usagers un cadre de vie agréable et des zones de détente.

S'agissant de la gestion des eaux, le dossier indique en page 65 que le réseau d'assainissement de la commune de Boulogne-Billancourt est de type unitaire, c'est à dire qu'il collecte à la fois les eaux usées et les eaux pluviales. Ces eaux rejoignent la station d'épuration située à Achères dans les Yvelines. L'ajout d'une carte de localisation des réseaux est apprécié pour faciliter la compréhension de la thématique.

Sur ce sujet, l'autorité environnementale souhaite préciser que lors d'évènements pluvieux très importants, la récupération des eaux pluviales peut saturer les réseaux et entraîner des rejets directs d'eaux usées dans la Seine. Une vigilance est donc attendue pour limiter les apports d'eaux pluviales dans les réseaux d'assainissement.

Par ailleurs, l'autorité environnementale souligne la description des objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) qui est faite dans le dossier. Il aurait été utile que le dossier expose la compatibilité du projet avec ce document de planification, notamment au regard des enjeux de pollution ou de l'entretien des espaces verts.

La thématique de la biodiversité est traitée dans l'étude d'impact. S'agissant de la faune, le pétitionnaire indique qu'aucune espèce protégée n'a été observée sur le site mais rappelle le contexte particulier de ce site en bordure de la Seine et ses potentialités d'accueil pour certaines espèces. Pour la flore, des prospections ont été menées en 2011 et ont montré le faible intérêt des espaces offerts actuellement par les tours. L'autorité environnementale considère que ces recherches auraient pu être étendues aux sites limitrophes. Une connaissance plus approfondie de l'état actuel aurait pu permettre d'affiner certains aménagements prévus dans le cadre du projet pour favoriser la biodiversité sur le secteur.

Les documents de planification supérieure ont été étudiés. Le dossier justifie bien la compatibilité du projet avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France de 1994 actuellement en vigueur, et avec celui de 2008 en projet.

3. Les impacts environnementaux

3.1 Justification du projet retenu

L'étude d'impact présente de manière approfondie le contexte dans lequel s'inscrit ce projet. Les autres aménagements du secteur sont ainsi rappelés aux pages 59 et suivantes. Des travaux sont actuellement en cours sur l'ensemble du secteur, comme au niveau du quartier du Trapèze d'une surface de 31.5 hectares, qui se caractérisera à terme par une mixité des fonctions à dominante résidentielle. Une réflexion est menée par ailleurs quant aux futurs aménagements de l'Ile Seguin.

Le projet de réhabilitation et d'extension des tours du pont de Sèvres s'inscrit dans cette démarche de renouveau. Ce territoire sera desservi à terme par le réseau de transport du « Grand Paris ».

Cette réhabilitation engagée permettra aux futurs bâtiments de bureaux de répondre aux exigences du marché. Les différents éléments à améliorer sur les tours actuelles sont indiqués à la page 100 du dossier :

« - l'architecture des tours est très marquée puisque celles-ci ont été réalisées à la fin des années 1970 ;

- certains éléments techniques sont vétustes : façades, ventilation ...

- une mise aux normes de certains éléments est nécessaire : ascenseurs ...

- une campagne de désamiantage des immeubles existants ».

Pour ce projet, un concours d'architecture a été organisé. Les trois variantes jugées recevables sont présentées au sein du dossier d'étude d'impact. Les avantages environnementaux de chacune des propositions sont indiqués.

En application des dispositions de l'article R.122-3 du code de l'environnement, le maître d'ouvrage mentionne les critères l'ayant conduit au choix retenu (page 104). Cette démarche est appréciée par l'autorité environnementale.

L'autorité environnementale souhaite souligner l'ambition environnementale du maître d'ouvrage. En effet, le projet prévoit la réorganisation des déplacements sur le secteur afin de favoriser la circulation des piétons, la réduction des consommations en eau potable des bâtiments, et des performances énergétiques ambitieuses. Ces objectifs rentrent dans la démarche de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.) engagée par le maître d'ouvrage. Les cibles prioritaires retenues pour y parvenir sont indiquées (page 113). Le pétitionnaire vise également la certification britannique BREEAM (« BRE Environmental Assessment Method ») de niveau « Very Good ». Cette certification est devenue un des standards de référence en termes de construction durable et représente une des méthodes d'évaluation utilisée pour décrire la performance environnementale d'un bâtiment.

S'agissant plus particulièrement des consommations énergétiques, le maître d'ouvrage souhaite que le projet atteigne le label Bâtiment Basse Consommation (BBC), ce qui est tout à fait pertinent. Ce label correspond à des consommations inférieures de 50% à la réglementation thermique RT 2005 pour les bâtiments neufs, et inférieures à 40% pour les bâtiments réhabilités. Ces performances peuvent être atteintes grâce à l'installation sur les façades de système double-peau ventilé avec implantation de stores entre les deux parois. L'autorité environnementale apprécie ces objectifs ambitieux.

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

Le dossier présente les impacts du projet, d'une part les impacts permanents en phase d'exploitation et d'autre part les impacts temporaires pendant les phases de chantier. Les mesures proposées pour réduire ou compenser ces effets sont présentées quant à elles au sein d'une rubrique spécifique de l'étude d'impact.

3.2.1 Les effets temporaires

Les impacts liés aux phases de chantier sont traités de manière succincte. Les principales incidences potentielles sont rappelées sans que le dossier ne les quantifie précisément. Le projet prévoit des mesures pour les réduire. Il s'agit notamment de mesures portant sur la gestion des eaux de chantier, sur la circulation des engins et leurs nuisances sonores, sur le nettoyage des zones de chantier. Il conviendra qu'une attention particulière soit portée sur l'application effective de ces mesures lors des travaux.

La phase de chantier comprend en particulier le désamiantage des bâtiments existants. Comme indiqué au sein de la rubrique « Enjeux environnementaux » de cet avis, l'état initial ne permet pas de préciser de manière claire les travaux de désamiantage restant à réaliser. Le paragraphe page 143 sur les déposes de matériaux semble indiquer en effet que d'autres parties des bâtiments que celles mentionnées dans l'état initial seraient concernées.

S'agissant de la gestion des déchets lors des phases de chantier, le projet prévoit la mise en place d'un schéma d'organisation et de la gestion des déchets (SOGED). Il présentera les différentes filières d'élimination des déchets, leur suivi et les modalités de recyclage. A ce stade d'avancement du projet et au vu des volumes attendus de matériaux retirés des constructions existantes, il aurait été pertinent que le dossier soit plus explicite sur ces points. Une proposition de cahier des charges aurait été par exemple un document intéressant pour cadrer cette gestion.

Par ailleurs, les volumes prévisionnels ne sont pas abordés, ni la quantification des nuisances sonores et de déplacement issues du retrait de ces matériaux.

Le secteur du projet est également concerné par la présence à moins de 100 mètres d'une canalisation de gaz haute pression de diamètre de 300 mm. Cette information est bien rappelée dans le dossier à la page 89. Les tours étant existantes, leur rénovation ou leur extension n'est pas remise en cause par la présence de ces canalisations. Toutefois, il aurait été attendu que le dossier rappelle que le pétitionnaire devra se rapprocher de GRTgaz pour prendre en compte lors des travaux, les contraintes afin d'éviter d'endommager cette canalisation.

3.2.2 Les effets permanents

Les éléments portant sur les effets du projet sur le paysage urbain du secteur sont adaptés aux enjeux. Les défauts des bâtiments actuels sont rappelés pour justifier les effets positifs des nouveaux aménagements, comme la reprise des façades. Les photomontages des pages 158 et 159 montrent ainsi le caractère plus « moderne » rendu à l'ensemble. L'effet de l'ajout du nouveau « pétale » peut être également mesuré.

En matière d'ensoleillement, des études spécifiques ont été conduites en mai 2011. La démarche retenue est adaptée aux enjeux du projet. Les modélisations montrent que la réalisation d'un nouveau « pétale » ne modifiera pas de manière importante les effets actuels sur l'ensoleillement des bâtiments limitrophes.

S'agissant du ventement, l'étude d'impact s'appuie sur les éléments issus des études conduites en 2008, les légères modifications apportées par la suite ont été prises en compte dans l'interprétation des résultats.

Le dossier conclut que la réalisation du projet ne modifie pas les conditions actuelles mais il prévoit la mise en place d'un ouvrage de type auvent au niveau du parvis du Rond-Point du pont de Sèvres afin de réduire la sensation de froid. Si la démarche d'étude proposée est adaptée, il aurait été souhaitable que le dossier mette en relation les conditions de vent avec les futurs usages prévus. Cette observation concerne notamment le niveau de la crèche en bas de la tour Vendôme qui disposera d'un jardin extérieur.

Le projet de réhabilitation des tours existantes, de construction d'une nouvelle section et le réaménagement des espaces publics va entraîner une augmentation des surfaces imperméabilisées et des volumes d'eaux pluviales sur le site. Pour réduire cet effet, le projet comprend notamment la mise en place de surfaces végétalisées permettant d'en retenir une partie.

Le règlement départemental d'assainissement des Hauts-de-Seine impose un débit de fuite de 2L/s/ha. Pour y parvenir, le dossier indique qu'un bassin de rétention des eaux pluviales sera mis en place et sera dimensionné pour une pluie d'occurrence décennale. Il aurait été apprécié que le dossier présente une carte de localisation de cet ouvrage, ses

modalités d'utilisation, de gestion et de surveillance. A ce titre, il est rappelé que l'absence d'un suivi régulier peut entraîner des effets opposés à l'objectif recherché. Par ailleurs, il est rappelé qu'il est nécessaire d'avoir l'autorisation du gestionnaire du réseau des eaux usées avant tout branchement ou toute utilisation de ce réseau.

En ce qui concerne les déplacements, le dossier traite des questions liées au stationnement et aux différents types de circulation.

Le projet prévoit une réduction de l'offre de places de parc de stationnement, elle passerait de 1090 à 950 places. Ce choix est compatible avec les prescriptions issues du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Boulogne-Billancourt. Sur ce point, l'état initial du dossier ne mentionnait pas la fréquentation habituelle des parkings des bâtiments existants. En l'état, il semble donc difficile de mesurer l'impact de la réduction de l'offre de stationnement. Le dossier précise néanmoins (page 192) qu'un nouveau parking sera aménagé à proximité dans le cadre du projet de rénovation urbaine du quartier du pont de Sèvres. Si sur le principe cette mesure semble intéressante, l'étude d'impact ne mentionne pas si le report de stationnement des tours du pont de Sèvres est prévu dans le dimensionnement de l'ouvrage voisin.

Par ailleurs, la volonté de développer l'offre de stationnement pour les deux-roues et la circulation des piétons doit être soulignée. Ces aménagements en lien avec la station de métro « Pont de Sèvres – Ligne 9 » pourront favoriser un report modal de la voiture vers les circulations douces. L'arrivée possible d'une gare « Grand Paris » favorisera également ces reports modaux.

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. Le document présenté est de bonne qualité, l'ensemble des rubriques ont bien été reprises. Les cartographies et les photographies jointes permettent de ne pas se référer au dossier complet. Il aurait été néanmoins pertinent que le résumé puisse présenter une synthèse portant sur les impacts potentiels du projet et les mesures liées en vue de les réduire ou de les compenser.

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.

Le préfet de région, autorité environnementale

Pour le Préfet de Région et par délégation
Le Préfet, Secrétaire Général pour les Affaires Régionales
d'Ile-de-France

Laurent FISCUS