

Le **26 AVR 2010**

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction de la
tour Phare à Puteaux sur le secteur de la Défense (92)**

Résumé de l'avis

Le présent avis porte sur le projet, porté par la société Unibail-Rodamco, pour la construction d'un immeuble de grande hauteur, la tour « Phare », situé sur le territoire de la commune de Puteaux au niveau du secteur de la Défense. Il s'agit de la procédure de demande de permis de construire.

L'étude d'impact du dossier est de bonne qualité et affiche une forte ambition environnementale. L'autorité environnementale tient en effet à souligner les efforts du pétitionnaire pour la mise en place d'une démarche Haute Qualité Environnementale qui vise le niveau Très Performant pour sept exigences, et les efforts pour limiter la consommation énergétique du bâtiment.

Par ailleurs, la réalisation d'un bâtiment de cette ampleur, d'une hauteur d'environ 300 mètres induira au niveau du grand paysage une nouvelle image du secteur de la Défense.

Les observations de l'autorité environnementale concernent certaines thématiques, dont notamment celles des impacts de la tour sur le confort des usagers par rapport aux vents, aux ombres et les effets potentiels de l'implantation d'éoliennes sur la toiture.

À une échelle plus globale, l'amélioration des transports en commun devra être soutenue afin d'accompagner la réalisation des projets de constructions d'immeubles. En effet 8 000 nouvelles personnes seront attendues sur le site, ce qui représente quatre à cinq rames de RER environ.

*
* *

Avis disponible sur le site Internet de la préfecture de région et de la direction régionale de l'environnement 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.

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 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.

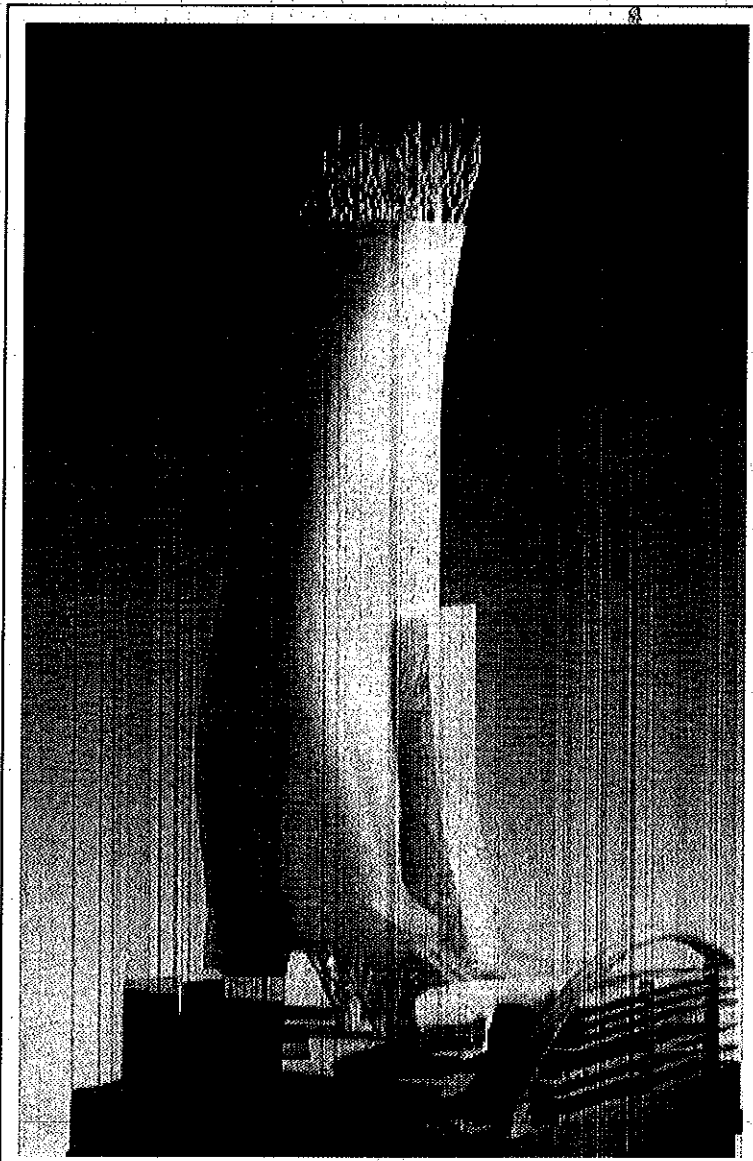
À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments dont le préfet de département tient compte pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1.3. Contexte du projet

Le secteur concerné se situe au sein du quartier d'affaires de la Défense, à l'Ouest de Paris. Le projet vise la construction d'une tour, d'une hauteur d'environ 300 mètres au niveau de la place Carpeaux, à l'extrémité Nord-Ouest du secteur de la Défense. Le site d'implantation est en bordure du boulevard circulaire de la Défense.

Le projet se compose de quatre entités distinctes : la Tour, le Pavillon de liaison, le bâtiment Est (appelé Midrise) et le Trapèze. La tour exclusivement à destination de bureaux pourra accueillir 8 000 personnes et offrira divers services, comme un restaurant panoramique et deux cafétérias.

Cet avis de l'autorité environnementale porte sur le dossier d'étude d'impact du projet. En effet, en application des dispositions de l'article R.122-8 du code de l'environnement, les projets de construction d'immeubles d'une hauteur supérieure à 50 mètres sont soumis à la réalisation d'une étude d'impact.



Projet concours Phare
Source : Morphosis

2. Les enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement est de bonne qualité et clair. La présentation de nombreuses cartes est appréciée et permet de mieux appréhender le territoire concerné. Cette rubrique présente des éléments historiques du site, l'occupation des sols actuelle, et l'ensemble des thématiques environnementales.

S'agissant des risques naturels, le dossier indique bien que le site du quartier de la Défense comporte d'anciennes carrières. Celles-ci sont référencées au sein d'un périmètre R.111-3 approuvé le 7 août 1985 et ayant valeur de plan de prévention des risques. À ce titre, l'Inspection Générale des Carrières devra être consultée, et il conviendra de se conformer à ses éventuelles prescriptions.

Par ailleurs, l'autorité environnementale souhaite rappeler qu'une attention particulière devra être portée sur l'étanchéité des réseaux, notamment d'assainissement, pour éviter toute infiltration dans les sols susceptible d'aggraver l'aléa existant.

L'ajout d'une synthèse hiérarchisée des enjeux aurait été apprécié afin d'informer le public des thèmes sur lesquels le pétitionnaire s'engage à porter une attention particulière.

3. Les impacts environnementaux

3.1 L'intégration du projet dans son environnement

La tour Phare affichera une hauteur de 298 mètres par rapport au sol, pour 70 étages. À titre de comparaison, la tour Eiffel mesure 324 mètres et la tour Montparnasse 210 mètres. La présentation de nombreux photomontages depuis le parvis de la Défense est appréciée. Elle permet d'appréhender l'ambiance rendue avec le nouveau bâtiment. Le projet sera visible depuis la passerelle de l'Avre, située entre Saint-Cloud et Boulogne et fonctionnera comme un repère qui signera le quartier de la Défense.

Au niveau de l'axe historique Tuileries - Pont de Neuilly, la tour sera plus ou moins visible en fonction de la topographie. La vue insérée dans le dossier est intéressante. Cependant, une simulation en période hivernale avec les arbres sans feuilles aurait pu être également présentée. Sur ce point, il convient de noter que la réalisation de projets de construction sur cet axe rendra à l'arrière de l'Arc de Triomphe une sensation de front urbain dense. S'agissant de l'Arche de la Défense, elle présente des côtés conçus comme des miroirs qui reflètent le ciel. L'implantation de tours de part et d'autre occultera ces vues latérales. Enfin, le dossier ne contient pas de perspectives lointaines depuis l'arrière du secteur de la Défense, notamment depuis la commune de Nanterre.

3.2 La démarche environnementale du projet

Pour la réalisation de son projet, le maître d'ouvrage s'est engagé de façon volontaire pour une forte prise en compte de l'environnement dans son projet. L'autorité environnementale souligne cet engagement.

Le projet prévoit la mise en place d'une démarche de certification Haute Qualité Environnementale (HQE). Le projet a ainsi reçu le 18 mars 2008, le certificat "HQE Bâtiments tertiaires" pour la phase programme, délivré par AFAQ/AFNOR/Certivea Certification.

La certification HQE nécessite le traitement de 3 exigences environnementales, appelées "cibles", à un niveau Très Performant. L'autorité environnementale considère ce projet comme ambitieux puisque le pétitionnaire précise que 7 exigences environnementales seront traitées à ce haut niveau de performance. Il s'agira des cibles suivantes : la relation du bâtiment avec son environnement immédiat, le choix intégré des produits, les systèmes et les procédés, la gestion de l'énergie, le confort hygrothermique, le confort visuel, la qualité sanitaire des espaces et la qualité sanitaire de l'air. Les autres cibles seront traitées au niveau Performant, et une au niveau Base.

La certification HQE du projet global nécessitera également l'obtention de la certification pour les deux phases suivantes qui sont la conception et la réalisation.

Pour accompagner cette démarche environnementale, le maître d'ouvrage vise également deux autres certifications internationales.

La certification américaine LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) qui reconnaît la performance dans cinq domaines qui sont : l'aménagement écologique des sites, la gestion efficace de l'eau, l'énergie, l'atmosphère, les matériaux et les ressources et la qualité des environnements intérieurs.

La certification britannique BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment) évalue la performance des bâtiments sur le système de management, l'énergie, les matériaux, la santé et le bien-être, la pollution, le transport, l'occupation des sols, l'eau et la biodiversité.

Ces deux démarches proposent un système de notation qui peut venir en complémentarité de la certification HQE. À ce stade, le pétitionnaire ne précise pas dans le dossier les objectifs de notation visés.

S'agissant plus particulièrement du volet « Énergie », le projet prévoit des dispositifs performants visant à réduire les consommations. Il s'agit par exemple de l'installation de poutres froides dynamiques, le recours à des systèmes de free-cooling, ou l'installation d'éléments pare-soleil sur l'extérieur des surfaces. En ce qui concerne l'éclairage, une démarche de labellisation "Green Light" sera mise en place. Ce programme vise à mobiliser les acteurs sur l'installation de systèmes performants afin de réaliser des économies de consommation.

La performance recherchée en matière d'énergie primaire pour la tour Phare serait une consommation inférieure de 20 % à la consommation de référence de la Réglementation Thermique 2005 (RT 2005). Cet objectif s'il est atteint correspondrait au niveau Très Haute Performance Energétique (THPE).

En matière d'énergies renouvelables, le projet comprend également l'implantation de 20 éoliennes à axe vertical sur la toiture de la tour. Ce dispositif permettra ainsi une production qui alimentera le réseau électrique interne du bâtiment. Cette démarche s'inscrit dans le cadre des directives de développement de ce type de systèmes et une implantation en milieu urbain dense serait innovante. Si l'autorité environnementale encourage ce type de démarche, certains impacts potentiels auraient mérité d'être étudiés de manière plus approfondie.

S'agissant du bruit, l'étude d'impact précise que le niveau acoustique de chacune des éoliennes est de 80 dB(A). Au vu de la hauteur d'implantation des éoliennes et des niveaux sonores des tours aéro-réfrigérantes, les effets sont considérés comme négligeables par le maître d'ouvrage. Par ailleurs, le risque de perturbation lié à la propagation des ondes n'est pas abordé de manière suffisante dans le dossier.

S'agissant de la biodiversité, l'étude des effets n'aborde pas certaines spécificités liées au secteur de la Défense. En effet, les inventaires de l'avifaune n'indiquent pas la présence du Faucon pèlerin (*Falco peregrinus*) sur l'aire d'étude. Ce rapace a subi un fort déclin dans les années 1960 du fait de destructions directes et de l'emploi de certains types de pesticides provoquant des phénomènes de stérilisation et de fragilité des oeufs. Avec l'interdiction des organochlorés et la protection réglementaire mise en place, cette espèce est en phase de reconquête du territoire. Dans la région Ile-de-France, elle revient par la vallée de la Seine et la présence d'un couple a été constatée sur l'ensemble formé par les tours d'Areva, d'EDF, de Technip et de Total. Cette implantation de l'espèce dans la région est donc très récente et encore très fragile. La pose d'éoliennes de ce type et à cette hauteur devrait faire l'objet d'études complémentaires qui mesurent le risque de collision avec cette espèce.

Dans le cas où ce risque serait avéré, il conviendrait de proposer des mesures adaptées et suffisantes pour le réduire.

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

La rubrique « Impact » distingue les impacts temporaires liés aux travaux des impacts permanents engendrés par l'exploitation du projet. Les mesures d'évitement, de réduction ou de compensation des impacts sont proposées dans une rubrique distincte.

Les observations de l'autorité environnementale portent plus particulièrement sur la phase chantier, l'eau, le ventement, l'ensoleillement et les transports.

En ce qui concerne la phase chantier, au vu du contexte urbain dense du secteur de la Défense, il conviendra que les mesures de réduction des nuisances liées aux opérations de travaux soient mises en place.

S'agissant de la thématique de l'eau, le projet prévoit deux réseaux distincts pour la gestion des eaux usées. Les eaux grasses issues des activités comme les machines à laver ou les plonges des cafétérias, seront dirigées vers des séparateurs spécifiques à graisses.

Le projet prévoit de limiter les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux par l'implantation de deux réservoirs de rétention. De plus, une partie de ces eaux servira à l'entretien des parkings. Ces deux principes sont tout à fait en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) en vigueur. Il conviendra cependant de prévoir l'entretien de ces bassins.

S'agissant des effets du projet sur le ventement, les éléments présentés sont clairs et permettent de bien appréhender la situation une fois la tour Phare réalisée. La prise en compte de cette thématique est d'autant plus importante que la situation actuelle en matière de confort des piétons par rapport aux vents n'est pas satisfaisante.

L'étude réalisée indique que le projet aura peu d'effets sur les secteurs situés devant le bâtiment de la Grande Arche sur le parvis de la Défense.

En revanche, la présence de la tour aura des effets très importants sur le secteur situé derrière le CNIT et au niveau du passage piéton pour l'accès à la passerelle située entre la dalle de la Défense et le quartier du Faubourg de l'Arche. Les modélisations de l'étude mesure l'augmentation de la gêne pour les piétons à 30 %. Cette situation impacterait les usagers de la passerelle.

En vue d'éviter ces impacts, le maître d'ouvrage indique à la page 256 du dossier d'étude d'impact que des mesures spécifiques pourront être envisagées. Il s'agit par exemple de l'implantation de parois pare-vent. Si cette démarche est intéressante, il aurait été pertinent que des éléments supplémentaires soient présentés afin de s'assurer que la mise en place de mesures de ce type permettrait d'offrir aux usagers un cadre de vie et de travail agréable. De plus, il convient de rappeler que l'ensemble des impacts directs et indirects du projet doivent être traités. Ainsi, les vues paysagères de ces dispositifs d'écrans auraient pu être abordées. Il conviendra que les différents acteurs de ce territoire s'associent pour traiter ce point.

Le document comporte l'analyse des effets du projet sur l'ensoleillement du secteur de la Défense. Deux méthodes ont été mises en place, la méthode des ombres portées et la méthode des projections de masque. Cette démarche est tout à fait intéressante puisque les données peuvent être complémentaires.

La réalisation d'une structure de cette ampleur induira des effets relativement importants sur l'ensoleillement des secteurs voisins. La méthode des ombres portées montre notamment qu'à la date du 21 juin à 7h00, le projet aura un effet sur la zone située au Sud-Ouest. Il aurait été souhaitable que les points retenus pour l'élaboration de la méthode des projections de masque prennent en compte ces éléments et proposent des points d'étude supplémentaires.

Les pertes d'ensoleillement peuvent être importantes pour certains bâtiments existants, tels que l'hôtel Pullman. Le recensement de l'occupation actuelle des sols précise que les bâtiments les plus touchés seront les tours de bureaux limitrophes.

Le dossier indique par ailleurs que ces effets d'ombre et les vitesses de vent auront des incidences sur les arbres actuellement présents sur la dalle et la passerelle. Si cet état est bien démontré, le dossier n'aborde pas les effets potentiels sur la végétation présente au niveau de la dalle des Faubourgs de l'Arche.

En effet, l'aire d'étude retenue pour l'état initial de la végétation (page 38) n'était pas suffisamment élargie pour présenter les espèces et le nombre d'arbres présents.

De même, il aurait été pertinent que les effets d'ombre soient également étudiés de façon spécifique aux horaires de fréquentation des usagers de cet espace nord, en vue de préserver un cadre agréable.

La faible empreinte écologique est due notamment au fait que le projet de la tour Phare ne propose pas d'aménagement de nouveaux parkings. L'accès aux bureaux par transport en commun limite les émissions de gaz à effet de serre.

À l'échelle du quartier, l'autorité environnementale souhaite rappeler le très fort taux d'occupation des transports et les conditions de confort très insatisfaisantes offertes aux usagers. La forte augmentation de fréquentation dans les années à venir sur le secteur de la Défense nécessite la mise en œuvre d'amélioration du réseau et la réalisation de projets de transport.

Les études réalisées sur les moyens de transport des salariés indiquent une utilisation restreinte de la voiture particulière, elle représente environ 10,4 % des salariés pour 84,6 % des déplacements en transport en commun. S'agissant du stationnement de ces véhicules, 105 places sont retenues dans un parking situé à proximité, ce qui correspond à 12 % de ces personnes. Pour compléter cette offre de stationnement, le pétitionnaire indique que le taux d'occupation des autres parkings du secteur permettra de répondre à la demande.

Si actuellement, cette proposition est réalisable, les autres projets de constructions sur la Défense peuvent également compter sur ces mêmes places. Il aurait été donc intéressant qu'une étude globale des déplacements soit proposée afin d'éviter une saturation dans les prochaines années.

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 et aborde 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. De plus, l'ajout de cartes du projet dans le résumé non technique aurait été un plus pour ne pas à se référer au dossier complet.

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 de l'Environnement d'Ile-de-France. Celui-ci doit être joint au dossier mis à l'enquête publique.

Le Préfet de la Région d'Ile-de-France,
Préfet de Paris


Daniel CANEPA