

**Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction  
de l'ensemble de bureaux « Le Touzet » dans la commune de Saint-Ouen  
(Seine-Saint-Denis)**

**Résumé de l'avis**

Le présent avis porte sur un projet d'ensemble de bureaux dans la commune de Saint-Ouen dans le département de la Seine-Saint-Denis. Il est émis sur l'étude d'impact produite dans le cadre de la demande de permis de construire.

Le projet, situé dans la ZAC Victor Hugo, développe une surface de plancher de 64 240 m<sup>2</sup> est destiné à accueillir 5 000 employés. L'arrivée d'une station de la ligne 14 du métro, en interconnexion du RER C, accompagnera le développement de ce secteur en mutation urbaine.

Les principaux enjeux du projet concernent la pollution des sols, les eaux souterraines, les mouvements de terrain, les ombres portées, le paysage, les déplacements et les effets cumulés.

L'état initial est bien traité dans l'ensemble. Toutefois, des compléments sont attendus sur les eaux souterraines, les ruissellements, le paysage, les déplacements et nuisances associées.

Les effets du projet sur les ombres portées et le paysage sont bien traités. Les autres thématiques appellent des compléments : les eaux pluviales, les eaux souterraines, les déplacements et les nuisances associées, la phase travaux ainsi que les effets cumulés avec les projets voisins.

Concernant les impacts du projet, l'autorité environnementale recommande en particulier de :

- garantir la compatibilité du site avec ses futurs usages (réalisation d'une étude quantitative de risques) ;
- préciser la destination des terres polluées ;
- mettre en place (au niveau des espaces verts), un grillage avertisseur ou un revêtement minéral afin d'empêcher les transferts de polluants ;
- de préciser les déplacements générés et les effets induits (bruit et air) ;
- de quantifier les effets cumulés avec les projets voisins lors de la phase travaux.

Par anticipation sur le dossier loi sur l'eau, l'autorité environnementale recommande par ailleurs de préciser :

- les ouvrages de rétention des eaux pluviales et vérifier leur compatibilité avec le phénomène de dissolution du gypse ;
- le volume pompé pour assurer le rabattement de nappe pendant les travaux ;
- la qualité des eaux souterraines et leur traitement avant rejet au réseau.

*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 2011/92/UE 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. Dans ce sens, l'article R.122-6 du code de l'environnement désigne l'autorité environnementale prévue aux articles L.122-1 et L.122-7.

Pour ce projet, l'autorité environnementale est le préfet de région.

Le projet situé à Saint-Ouen est soumis à la réalisation d'une étude d'impact dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire, en application des dispositions de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39° du tableau annexé à cet article).

#### **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 2011/92/UE.

À la suite de la phase de concertation, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

#### **1.3. Contexte et description du projet**

La commune de Saint-Ouen se situe dans la petite couronne au nord de Paris. Le projet concerne la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux.

Le projet se situe dans la partie sud-ouest du territoire communal en limite de Clichy-la-Garenne et de Paris, à 100 mètres environ au nord du boulevard périphérique et à proximité immédiate de la gare du RER C interconnectée à la future station de la ligne 14 du métro située boulevard Victor Hugo. Il est encadré :

- au nord-ouest par la rue Touzet-Gaillard ;
- au sud-est par la rue Emmy Noether ;
- en retrait au sud du boulevard Victor Hugo.

La commune de Saint-Ouen connaît un essor marqué par l'aménagement d'anciennes friches industrielles comme la ZAC des Docks. Concernant le quartier où s'implante le projet (ZAC Victor Hugo, autorisée en 2009), les terrains en friche ont été réservés pendant plusieurs années pour le passage de l'A15. Ils ont depuis fait l'objet d'une reconversion avec la construction de logements et d'un parc paysager (le parc François Mitterrand) pour en faire un quartier mixte.

L'arrivée prochaine d'une gare va renforcer le dynamisme du quartier et ses liens avec les villes voisines.

Le projet concerne un secteur identifié au sens du Schéma Directeur de la Région Île-de-France 2013-2030 (au SDRIF), comme un quartier à densifier dans le secteur d'une future gare, ce qui représente une opportunité de reconversion et de développement urbain.

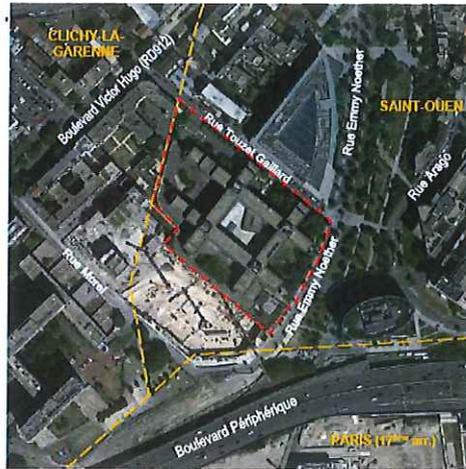


Figure 1 : Localisation du périmètre du projet - Source : Étude d'impact

Sur une emprise est de 1,7 ha, le projet est constitué de 2 bâtiments de bureaux de 8 niveaux (R+6 et R+7) comportant un rez-de-chaussée semi-enterré et développant 64 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher, sur deux niveaux de sous-sol de parking prévus pour accueillir 698 places de stationnement de véhicules et 150 places de deux-roues motorisées.

L'insertion architecturale a été travaillée dès la conception du projet (page 371). Le bâti a ainsi été conçu en le positionnant en alignement sur l'espace public intégrant un système d'épannelages, de retraits et d'inflexions permettant de raccorder le projet à son environnement immédiat (les bâtiments voisins). En particulier, le projet vient recouvrir les pignons générés par le projet voisin (Smart Side) et en prolonge littéralement les corps.

Des espaces verts seront créés en cœur d'îlots.

Le projet s'implante sur un site actuellement occupé par d'anciens locaux de bureaux voués à la démolition. Par rapport à l'existant, la surface de plancher (SDP) va être augmentée de 36 400 m<sup>2</sup> et le nombre de niveaux va baisser de 10 à 8. Le nombre de places de parking reste le même.

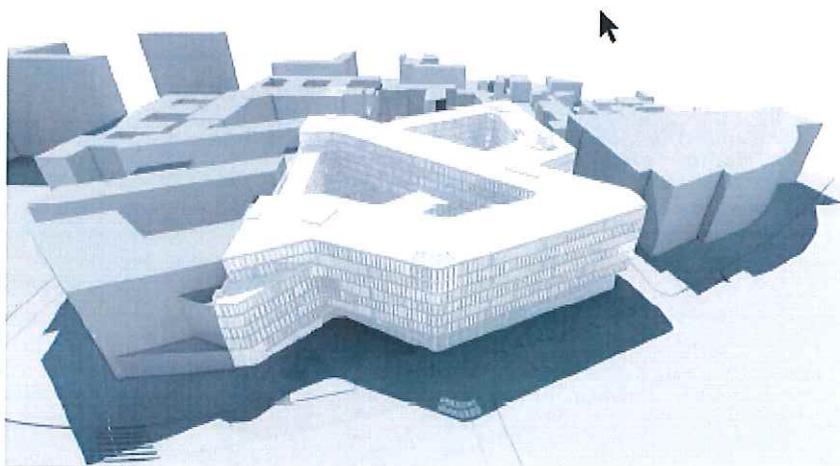


Figure 2 : Vue panoramique depuis le sud-est - Source : Étude d'impact

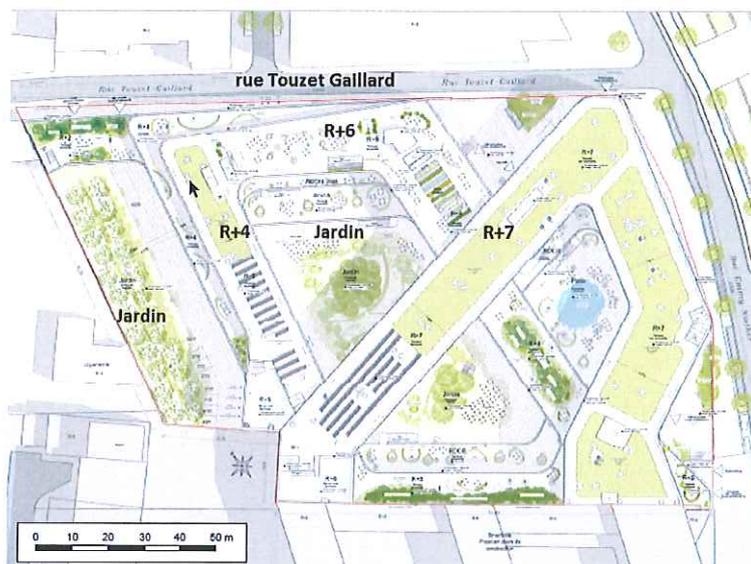


Figure 3 : Plan masse du projet - Source : Étude d'impact



Figure 4 : Perspective depuis le parc - Source : Étude d'impact

L'autorité environnementale apprécie la qualité d'ensemble de la présentation du projet. Les informations sont synthétiques et les illustrations sont nombreuses et instructives.

## **2. L'analyse des enjeux environnementaux**

Les principaux enjeux du projet concernent la pollution des sols, les eaux souterraines, les mouvements de terrain, l'ensoleillement, le paysage, les déplacements et les effets cumulés.

L'état initial est bien traité dans l'ensemble. Toutefois, des compléments sont attendus sur les eaux souterraines, les ruissellements, le paysage, les déplacements et nuisances associées.

### **La pollution du sol**

Cette thématique est bien traitée dans l'état initial. Une étude documentaire a été menée recensant plusieurs sources potentielles de pollution notamment par la consultation des inventaires BASIAS<sup>1</sup> et BASOL<sup>2</sup> qui révèlent que le site était auparavant occupé par des activités industrielles et artisanales. Des investigations in situ ont de plus été menées (page 177), mettant en évidence des polluants dans les sols tels que le carbone organique total (COT), les fluorures, les métaux lourds (mercure, plomb, cuivre, zinc), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP) et les polychlorobiphényles (PCB).

Au regard des polluants en présence dans les sols et du contexte hydrogéologique du terrain (nappe peu profonde), le pétitionnaire indique que le niveau de sensibilité associé à la qualité environnementale des sols est moyen (en page 242). L'autorité environnementale aurait apprécié que l'enjeu pollution du site et de la nappe soit considéré comme fort et que l'enjeu sanitaire soit mentionné dans le tableau synthétisant les enjeux.

### **Les risques, les eaux souterraines et la gestion des ruissellements**

Le site est concerné par le risque mouvement de terrain lié à la dissolution du gypse. Le pétitionnaire a mené des investigations géotechniques permettant de confirmer la présence de poches de dissolution de gypse au droit du projet. L'autorité environnementale considère que le risque mouvement de terrain est bien traité et qu'il représente bien un enjeu fort du projet.

L'autorité environnementale note que le volet eau n'est pas identifié par le pétitionnaire comme enjeu fort mais moyen. Pourtant, l'étude d'impact met en évidence un phénomène de remontées de nappe. L'implantation de piézomètres est prévue afin de préciser les battements de nappe. Compte tenu de l'importance des travaux de réalisation des fondations et du parking souterrain et leur possible interférence avec la nappe phréatique (pollutions rabattements), l'autorité environnementale retient l'enjeu eau comme un enjeu fort.

L'autorité environnementale aurait par ailleurs souhaité que les conditions actuelles de ruissellements et d'infiltration (les perméabilités) sur le site soient précisées. Dans la mesure où le projet prévoit des espaces de pleine terre, elle recommande de vérifier la faisabilité de l'infiltration au regard du risque de dissolution du gypse.

Enfin, concernant les servitudes, le site est concerné par un zonage de protection des radiocommunications contre les perturbations définies pour la station Paris Hôpital Bichat dans lequel il est interdit aux usages d'installations électriques de produire des perturbations se plaçant dans la gamme d'ondes radio-électriques reçues pas le centre.

### **Le paysage, le patrimoine bâti et le patrimoine naturel**

L'autorité environnementale note que l'étude d'impact comporte une description du paysage actuel à l'échelle du site et de ses environs. L'état initial présente des photographies tournées vers le site et vers l'extérieur du site du projet, avec une attention particulière sur les franges.

Le site est actuellement occupé par des bâtiments voués à la démolition. Il ne présente, d'après l'étude d'impact, aucun enjeu patrimonial, ni archéologique et floristique ou faunistique. En revanche, il intercepte le périmètre de protection de La Maison du Peuple, édifice classé, localisé au 39-41 boulevard du Général Leclerc à Clichy-la-Garenne, bâtiment emblématique de l'architecture métallique. L'autorité environnementale aurait par conséquent, apprécié que soient décrites dans l'état initial les co-visibilités en présence.

La coexistence des immeubles de bureaux et d'habitation dans ce secteur en mutation et proche du périphérique constitue un autre enjeu du projet. En conséquence, l'autorité environnementale

<sup>1</sup> Inventaire historique des sites industriels et activités en service

<sup>2</sup> Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués

considère la thématique paysage comme forte et non de niveau moyen comme l'indique l'étude d'impact.

### **L'accessibilité, les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air**

Le site bénéficie d'une bonne desserte par les transports en commun : trois lignes de bus en présence ainsi que la ligne 13 du métro dont la station la plus proche se situe à 1 km. A l'échéance 2019, la station toute proche du RER C (à 200 m) sera interconnectée à la nouvelle ligne 14 du métro. Le site sera également desservi à l'horizon 2020 par la ligne 3 du tramway.

Le site se localise en retrait de la rue Victor Hugo. Une étude de circulation a été menée sur les trafics actuels dans l'environnement du site du projet. Toutefois, l'autorité environnementale constate que les conditions de circulation sur les principaux axes du quartier sont globalement sous estimées. Les comptages ont en effet été réalisées pendant une période de travaux boulevard Victor Hugo et quand l'immeuble était vide ne reflétant donc pas l'état initial de référence qui doit se fonder en principe sur les trafics enregistrés pour la capacité maximum de l'actuel bâtiment c'est-à-dire 2 100 salariés.

L'état initial aborde le bruit et la qualité de l'air. Le site est inclus dans la zone d'influence du boulevard périphérique et du boulevard Victor Hugo, respectivement en catégories 2 et 3 du classement sonore départemental des infrastructures terrestres. Des mesures de bruit ont par ailleurs mis en évidence par ailleurs des niveaux modérés coté périphérique et des niveaux faibles au nord. Par ailleurs la qualité de l'air a fait l'objet de mesure in situ mettant en évidence un dépassement de la valeur annuelle pour le dioxyde d'azote (NO<sub>2</sub>) imputés à la proximité du périphérique.

## **3. L'analyse des impacts environnementaux**

### **3.1 Justification du projet retenu**

L'autorité environnementale apprécie que soit présentée une esquisse des variantes et aurait apprécié qu'elles soient accompagnées d'une analyse comparative pour chaque thématique environnementale présentant un enjeu et leur prise en compte dans l'élaboration du projet.

L'étude d'impact indique (p 370) que l'option d'une réhabilitation-extension de l'immeuble existant étudiée a été écartée au profit d'une opération de démolition reconstruction en raison du contexte de mouvement de terrain (dissolution du gypse) qui aurait imposé de prévoir des reprises conséquentes et de nouvelles descentes de charges plus importantes.

L'étude d'impact évoque des potentialités en énergie solaire et en géothermie. L'étude, concernant les énergies renouvelables, prévue à l'article L300-1 du code de l'urbanisme, sera approfondie dans le cadre des phases ultérieures du projet. L'étude rappelle toutefois que le site se trouve à proximité du réseau urbain de chaleur de la compagnie parisienne de chauffage urbain (CPCU) alimenté notamment par la vapeur issue de la valorisation des déchets ménagers non recyclables de l'usine d'incinération du SYCTOM à Saint-Ouen ce qui constituera des atouts importants dans le choix final.

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

Les thématiques du paysage et des ombres portées sont bien traitées. Les autres thématiques appellent des compléments : la pollution des sols, les eaux pluviales, les eaux souterraines, les déplacements et les nuisances associées, la phase travaux ainsi que les effets cumulés avec les projets voisins.

### **La pollution du sol**

Le pétitionnaire prévoit, lors de la phase travaux, l'excavation de 61 900 m<sup>3</sup> de terres (111 413 tonnes) dans le cadre de la réalisation des fondations des immeubles. L'autorité environnementale recommande de préciser la destination de ces terres et souligne l'importance de réaliser ces opérations sans qu'elles n'aient d'impact sur la santé des salariés et de la population du quartier présente à proximité du chantier. Toutes les dispositions devront être prises pour éviter les risques d'envol et d'inhalation des poussières. Par ailleurs, le pétitionnaire prévoit de réaliser des analyses complémentaires en cas de découverte d'autres poches de pollution des sols. L'autorité environnementale recommande de mettre à jour l'analyse des risques résiduels en fonction des concentrations trouvées. Enfin, le pétitionnaire (page 341) préconise un recouvrement des terres par une épaisseur minimum d'un mètre de terre saine. L'autorité environnementale souligne l'importance de prescrire la mise en place d'un grillage avertisseur ou d'un revêtement minéral afin d'empêcher les transferts de polluants ainsi que la mise en place de servitudes dans les règlements de copropriété permettant de garder la mémoire de la pollution actuelle.

### **Les risques, l'eau de nappe et la gestion des ruissellements**

Le pétitionnaire préconise un ensemble de dispositifs favorisant la réduction des ruissellements produits sur le site par rétention au sein des toitures végétalisées et des jardins de pleine terre. Il prévoit également un bassin de rétention de 322 m<sup>3</sup> afin de récupérer les surverses (le trop plein des toitures, etc.) avant rejet au réseau. Il prévoit également l'infiltration des eaux de trop plein dans les sols à l'aide de deux puits d'infiltration (p303). L'autorité environnementale apprécie que des solutions soient recherchées pour réduire les rejets au réseau et que l'étude d'impact comporte une description et une justification du dimensionnement du bassin de rétention. Un schéma descriptif, indiquant le circuit de l'eau emprunté par les dispositifs prévus, aurait toutefois été apprécié pour plus de clarté.

Dans la mesure où le projet prévoit aussi d'infiltrer de l'eau dans les sols, cette alternative devra être examinée au regard du phénomène de dissolution du gypse (et du risque de mouvement de terrain pouvant être engendré) et de s'assurer que l'infiltration des eaux n'aura pas de conséquence sur les bâtis voisins. Si l'infiltration est recommandée par le SDAGE, l'autorité environnementale recommande en revanche, en présence de gypse et en cas d'interdiction d'infiltrer à la nappe, de créer des espaces verts de type jardinière avec un fond étanche permettant la récupération des eaux de pluies (sans permettre leur infiltration vers la nappe) afin de les diriger au réseau. Ce type de dispositif permet également de réduire la saturation des réseaux.

L'autorité environnementale rappelle que dans le cas où le projet est susceptible d'infiltrer les eaux à la nappe et compte tenu de la surface du terrain supérieure à 1 ha, une autorisation au titre de la loi sur l'eau est requise (article R.214-1 et suivants du code de l'environnement).

Concernant les effets du projet sur les eaux souterraines, la page p339 de l'étude d'impact ne prévoit pas d'interférences des fondations avec la nappe phréatique sauf concernant la mise en place des ascenseurs nécessitant un rabattement de nappe. L'étude d'impact estimant que le débit pompé resterait sous le seuil des 200 000m<sup>3</sup>, le pétitionnaire ne serait soumis qu'au régime de la déclaration. L'autorité environnementale indique au contraire qu'en phase travaux, des interférences entre la nappe et le fond de fouille lors de la construction des fondations et du parking souterrain ne sont pas exclues, car la nappe est peu profonde. Elle indique que ce pompage devra être quantifié finement et examiné au titre de la loi sur l'eau par le service de la police de l'eau afin de déterminer le régime de l'autorisation administrative. Cette problématique aurait du être traitée dans le volet eau de l'étude d'impact en amont du dossier loi sur l'eau.

Au vu des pollutions du sol et des éventuelles répercussions sur les eaux de la nappe, les eaux d'exhaure issues du pompage de la nappe devront être dépolluées avant rejet au réseau

d'assainissement. Cette problématique aurait du également être traitée dans le volet eau de l'étude d'impact en amont du dossier loi sur l'eau.

### **Le patrimoine bâti et le paysage**

Bien que l'état initial n'ait pas identifié d'enjeu archéologique, l'autorité environnementale rappelle que toute découverte de vestiges archéologiques, pendant les travaux, doit faire l'objet d'une information au maire de la commune.

L'étude (page 259) illustre de façon satisfaisante à l'aide de visuels et maquettes 3D, les effets du projet « Le Touzet » sur le paysage. Les visuels présentés (photomontages) tendent à valider l'impact positif du projet en termes d'harmonie avec le projet voisin SMART SIDE en cours de construction. Ils montrent aussi la bonne insertion paysagère du projet notamment au regard du Parc François Mitterand.

Les effets du projet sur l'ensoleillement des bâtiments voisins ont également été étudiés. Bien que le nouveau bâtiment (8 étages) soit légèrement moins haut que l'ancien (10 étages), le nouveau bâti a une emprise au sol plus importante. Ceci engendre un impact sur l'ensoleillement de certains immeubles voisins surtout à certaines périodes et heures de la journée. C'est le cas notamment en période hivernale et au printemps (pages 278-283).

L'autorité environnementale rappelle enfin que l'avis de l'architecte des bâtiments de France est requis concernant l'implantation du projet dans le périmètre de protection d'édifice classé.

Enfin, l'autorité environnementale recommande d'éviter l'introduction de plantes allergènes dans les jardins en coeur d'îlots.

### **L'accessibilité, les déplacements, l'ambiance sonore et la qualité de l'air**

D'après l'étude d'impact, les études menées sur le site tendent à montrer une faible augmentation des trafics automobiles et des nuisances associées sur son environnement (bruit et air). La configuration du projet (immeubles voisins et immeubles du projet jouant le rôle d'écran) devrait bien permettre de réduire légèrement les nuisances sonores constatées au niveau du trafic routier et en coeur de projet. Toutefois, compte tenu des remarques de l'autorité environnementale sur l'estimation des déplacements de l'état initial, les conclusions du pétitionnaire sur les trafics après projet doivent être revues. En effet, l'état initial de référence est faussé (trafic sous estimé) ; de plus, l'augmentation de trafic a été calculée en se fondant sur une augmentation de salariés plus faible de 200 salariés que ce qui est prévu dans la mesure où le pétitionnaire est parti d'une situation de référence de 2 334 employés dans l'actuel bâtiment tandis que sa capacité maximum est de 2 100 personnes.

Par conséquent, les conclusions du pétitionnaire concernant les effets du projet sur le bruit et l'air devront être revues.

### **La phase chantier**

L'étude d'impact traite correctement la phase chantier. L'autorité environnementale recommande, au regard de la démolition d'anciens bâtiments et de la gestion des déchets, de réaliser un repérage des matériaux et produits pouvant contenir de l'amiante (articles R 1334-19 et R 134-22 du code de la Santé publique pour les bâtiments construits avant le 1er juillet 1997) et susceptibles de contenir du plomb (pour les locaux d'habitation construits avant le 1er janvier 1949). L'autorité environnementale recommande également de respecter le règlement sanitaire départemental qui préconise la dératisation.

Les travaux, compte tenu des sols pollués, devront appliquer des mesures de protection des salariés et des riverains visant à réduire l'envol de poussières (clôture de chantier, arrosage des pistes empruntées par les camions, ...).

L'autorité environnementale recommande, par ailleurs, de prendre en compte la provenance des matériaux de construction notamment en évitant l'utilisation de matériaux alluvionnaires en remblais et en privilégiant les matériaux d'autres origines, en particulier les matériaux recyclés.

L'autorité environnementale aurait apprécié que les mesures préventives et correctives soient développées pour limiter les risques d'envol et d'inhalation de poussières et éviter la remobilisation des polluants contenus dans le sols et les gaz s'en échappant.

#### **Les effets cumulés**

L'étude d'impact mentionne les projets voisins sans toutefois citer le projet d'extension de la ligne 14 du métro dont les travaux doivent s'achever vers 2019. Elle ne procède pas non plus à une quantification des effets cumulés.

Et sur la thématique des déplacements, l'étude d'impact doit traiter les effets cumulés du présent projet avec les autres projets d'aménagements comme le projet de métro.

L'autorité environnementale recommande en particulier d'analyser les effets cumulés en termes de déplacement.

#### **4. L'analyse du 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 résumé de l'étude est synthétique et exhaustif résumant bien l'étude.

#### **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'énergie d'Ile-de-France.

Le préfet de région, autorité environnementale

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

Michel CADOT