

Enquête publique Michelin
Conclusions motivées

46 - 50 avenue de Breteuil - Paris 7^e -
3 -7 villa de Ségur - Paris 7^e -

Sommaire

A	Rappel du contexte.....	5
1	Objet de l'enquête	5
2	Cadre juridique	5
3	Concertation préalable	5
4	Permanences et réception du public	5
5	Cadre des motivations par rapport à ce projet	6
B	Conclusions.....	6
1	Programme	6
	Équilibre entre logements et bureaux	6
2	Environnement.....	7
	Pollution	7
	Espaces verts protégés.....	8
	Flore et faune.....	8
	Compensation végétale pour la villa Ségur.....	8
	Ensoleillement.....	9
3	Sols et géologie	9
	Nature du sol et stabilité	9
	Nappe phréatique.....	9
	Inondabilité	9
4	Circulation automobile	10
	Accès pompiers et retournement	10
5	Architecture	10
	Évolution de la villa Ségur	10
6	Terrasses	11
7	Aérothermes	11
8	Chantier	11
C	Synthèse	12
	Environnement	12
	Espaces verts	12
	Villa Ségur	12
	Sols.....	12
	Architecture.....	13
	Ensoleillement.....	13
	Terrasses	13
	Chantier	13

A Rappel du contexte

1 Objet de l'enquête

La présente enquête publique concerne la requalification du site Michelin situé 46-50 avenue de Breteuil et 3-7 villa de Ségur à Paris 7^e. Ce projet fait l'objet d'un permis de construire PC 075 107 14 V 0035 déposé le 16 juillet 2014 au nom de la société COVEA.

2 Cadre juridique

Ce permis de construire a fait l'objet d'une décision préfectorale d'examen au cas par cas DRIEE-SDDTE-2014-46 du 21 avril 2014 selon l'article L122-1 et suivants du code de l'environnement. Son objet est d'apprécier les conséquences du projet sur l'environnement.

Par arrêté du 19 mai 2015, il a été décidé et organisé une enquête publique du 29 juin au 31 juillet 2015. Le président du Tribunal administratif de Paris m'a désigné le 21 avril 2015 comme commissaire-enquêteur titulaire et monsieur Jean Gohel comme commissaire-enquêteur suppléant.

J'ai accepté la mission le 23 avril 2015.

3 Concertation préalable

Il est à signaler que l'atelier PUZZLER a été retenu à l'issue d'un concours d'idées contribuant au choix du programme. Les intentions du projet déterminées dans ce cadre sont un programme mixte logements-bureaux avec respect des exigences en matière de logements sociaux, préoccupation de valorisation des droits acquis, exigences de qualité environnementale et grande attention au milieu humain. (étude d'impact 2-44 page 18)

Par ailleurs, bien que n'ayant pas donné lieu à une concertation au titre du code de l'urbanisme, le projet a fait l'objet de plusieurs actions d'information et réunions publiques figurant en annexes.

Ces différentes réunions au cours de l'année 2014 ont contribué à la prise en compte des souhaits des riverains, en particulier concernant les hauteurs de bâtiments sur toutes les parties limitrophes de l'opération. Il en est résulté en particulier une inflexion de l'immeuble de la villa Ségur à l'est et un traitement d'étagement en terrasses vers l'immeuble des logements sociaux, afin de faciliter la pénétration de lumière vers la Villa. Ce parti architectural permet de limiter l'obstacle visuel constitué par l'immeuble des logements sociaux vis à vis de l'hôtel particulier situé dans le parc du 32 avenue Duquesne.

Il convient de signaler que suite à ces concertations la société COVEA a renoncé à la capacité maximale de construction que permettent les règlements : 16523 m² prévus au lieu de 24645 autorisés.

Ces faits me semblent devoir être pris en considération dans la présentation de mes conclusions.

4 Permanences et réception du public

Les permanences se sont tenues en mairie du 7^e arrondissement. Bien que l'enquête se soit tenue au mois de juillet, elles ont fait l'objet d'une forte fréquentation et ont constitué un lieu d'information et d'échange.

62 avis ont été recueillis dont 39 confirmés par courrier. Le dossier d'enquête comporte ainsi 220 pages de commentaires et propositions figurant en annexes.

De cette enquête, j'ai retiré les principales préoccupations des riverains retenues dans l'organisation de mes conclusions.

5 Cadre des motivations par rapport à ce projet

Le projet porte sur les parcelles BM31et BN30 d'une superficie de 8278 m² qui abritent notamment un immeuble de bureaux datant de 1930 situé au centre du terrain. Il prévoit une opération mixte logements-bureaux, conservant cet actuel bâtiment central et la suppression de bâtiments techniques.

La prise en compte de l'histoire du site est importante suite aux questions d'environnement liées à un passé industriel (cf notice architecturale 2-13) : usine de câbles puis centre de télécommunication et immeuble tertiaire pour l'entreprise Michelin.

Ce fait constitue l'une des préoccupations majeures pour la requalification de ce site. La notoriété du quartier, la proximité de plusieurs édifices historiques et la qualité architecturale du bâtiment principal et de son parc vers l'avenue de Breteuil en constituent la seconde.

Dans cet esprit, la qualité technique des bâtiments supprimés permet pour le maître d'ouvrage de considérer l'opération comme la suppression d'une friche. Il s'agit comme il le présente d'une opération à deux faces tant en matière de programme que d'environnement : fonction de bureaux et mise en valeur d'un patrimoine du côté de l'avenue de Breteuil et fonction de logements du côté de la Villa de Ségur.

Cependant, ces orientations sont perçues comme une fermeture d'horizon pour les habitants de la Villa. Il y a également déséquilibre dans le traitement des deux faces de l'opération : minéral sur la Villa Ségur et végétal et patrimonial sur l'avenue de Breteuil.

Ce contexte est présent tout le long de l'enquête.

B Conclusions

Pour une meilleure présentation de mon avis, la présentation des conclusions reprend les thèmes majoritairement abordés :

- programme général,
- environnement ,
- sols et géologie,
- circulation et fréquentation de la villa Ségur,
- architecture,
- terrasses,
- aérothermes
- chantier.

1 Programme

Équilibre entre logements et bureaux

Conscients du déséquilibre entre les deux faces de l'opération qui apparaît comme privilégiant la fonction bureaux bénéficiant de « l'avant-scène » de l'avenue de Breteuil, les

intervenants à l'enquête s'étonnent de la prédominance de la fonction bureaux dans le contexte parisien actuel : 9850 mètres carrés de bureaux contre 6369 mètres carrés de logements alors que l'on constate à Paris une pénurie de logements et un important excédent de bureaux (4,4 millions de mètres carrés vacants).

Il convient de constater qu'il s'agit d'une opération de secteur privé sur le programme de laquelle la mairie ne peut pas peser dès lors que les lois et règlements sont respectés comme c'est le cas ici.

Des réunions préalables ont par ailleurs été tenues entre la maîtrise d'ouvrage et la ville en début d'opération (12/11/2014) afin d'affiner ces orientations.

2 Environnement

Pollution

Le projet a fait l'objet d'une décision DRIEE-SDDTE-2014-046 en date du 21 avril 2014 portant obligation de réaliser une étude d'impact. Celle-ci a été établie en juillet 2014 et a fait l'objet d'un avis de l'autorité départementale du 6 octobre 2014 et d'un mémoire en réponse du 15 décembre 2014 de la société Covéa.

Ces études témoignent au voisinage du bâtiment K, de nombreux polluants toxiques à proximité de logements et d'un équipement de la petite enfance : trichloréthylène, composés organiques halogènes volatils, hydrocarbures aromatiques polycycliques, benzène, métaux et métalloïdes.

Cette situation a pu conduire à deux orientations : maintien des polluants en place dans le sol sans intervention ou élimination tenant compte de l'ensemble des préoccupations nécessaires imposées par l'autorité environnementale.

Les schémas de diffusion des polluants font état d'une diffusion par voie aérienne, susceptible donc d'être aggravée par les interventions de chantier. Par ailleurs, les études concernant les questions de circulation d'eaux souterraines font valoir que le risque de diffusion des polluants vers la nappe est possible.

Il n'y a pas dans le dossier d'avis contraire à l'installation de logements ni d'équipement de la petite enfance bien que la situation soit considérée comme à la limite de l'acceptable au rez-de-chaussée.

Le maître d'ouvrage a décidé de procéder à l'élimination et au remplacement des terres polluées. Pour ce faire, d'importantes précautions sont donc nécessaires. Elles sont prévues par l'autorité environnementale : évacuation des terres vers des décharges agréées, apport de terres saines en périphérie des excavations et en remplissage des tranchées de canalisation...

- Une démarche de haute qualité environnementale sera imposée par Covéa aux acteurs du chantier : BREEAM, NF, HQE, Habitat et environnement. Il conviendra pour la maîtrise d'ouvrage d'appliquer scrupuleusement les prescriptions et de vérifier l'application des chartes.

- Les chartes sont jointes au dossier mais leur contenu devra être précisé au cours de l'avancement du dossier jusqu'au dossier de réalisation.

- Une vérification de l'adaptation au nouvel usage des bâtiments devra être réalisée après exécution des travaux : centre de la petite enfance et logement de rez-de-chaussée.

- Un avis médical doit être obtenu pour garantir l'absence de conséquence sanitaire des produits libérés à l'occasion du chantier.

Espaces verts protégés

Les remarques relevées au cours de l'enquête font part de l'insatisfaction par rapport à la minéralisation de l'îlot alors que la villa de Ségur ne bénéficie en rien des aménagements végétaux du projet.

Les parcelles concernées comprennent plusieurs espaces verts protégés (EVP) qui sont conformes à la volonté de la ville de maintenir la végétation au coeur des îlots en conformité avec le PLU.

L'étude d'impact page 75 précise « que la surface des EVP en pleine terre ne doit pas être réduite, que la qualité des plantations doit être maintenue et améliorée et que les épaisseurs de terre sur dalle ne doivent pas être réduites ».

- Les EVP supprimés au profit de constructions neuves doivent trouver compensation dans l'opération. La logique d'espace vert en centre d'îlot est respectée par le « patio » créé à l'ouest du bâtiment d'origine. Edifié sur la dalle de parking, il devra offrir un mètre de terre à minima.
- Le projet restitue et complète les surfaces des espaces verts protégés dans la logique et les intentions du PLU. Il conviendra de s'assurer du respect des épaisseurs de terre prévues.
- La voie-pompiers constitue également dans le projet une importante surface dont la conception et la réalisation devront permettre de garantir ces caractéristiques végétalisation et perméabilité.
- Les installations de chantier sont prévues sur l'emprise de certaines EVP. Leur durée de 36 mois nécessite de prévoir la totalité de leur restitution. Un contrôle de cette restitution devra être assuré.

Flore et faune

L'étude d'impact relève la présence de deux espèces végétales et de 15 espèces d'oiseaux. Les avis émis en souhaitent la protection que les conditions du chantier ne peuvent en aucun cas garantir.

- La combinaison de la présence du cabinet d'écologue et la proximité des espaces verts limitrophes permettront d'assurer la pérennité des espèces répertoriées.

Compensation végétale pour la villa Ségur

Le nouveau bâtiment constitue un masque vers l'espace intérieur de l'îlot pour les habitants de la Villa Ségur. Agrémenté de terrasses plantées pour les nouveaux habitants, l'environnement devient majoritairement minéral pour les habitants en place.

Les remarques relevées traduisent le profond malaise ressenti face au sentiment d'enfermement que constituent les constructions nouvelles à l'est, au nord et au sud de la villa malgré les efforts consentis par la maîtrise d'ouvrage au fil des négociations.

- Suite à une rencontre avec monsieur Bernard, adjoint à l'urbanisme de la mairie du 7^e arrondissement, je propose qu'un travail de végétalisation de la villa de Ségur soit recherché par la mairie avec la participation de Covéa en participation à la réduction de jouissance des riverains. Une recherche d'amélioration sera ainsi poursuivie face au déséquilibre entre l'est et l'ouest de l'opération (vitrine paysagère sur l'avenue de Breteuil et densification des constructions sur la villa de Ségur). Une recherche de solutions végétales pourra être trouvée : murs végétaux, plantation d'arbres, traitement de la voie de circulation à l'instar de la voie pompiers. Les plantations d'arbres sur la première partie de la villa, très appréciées pourraient être avantageusement prolongées le long de l'accès au parking.

- Une traversée de l'îlot souhaitée par les habitants visant à emprunter la voie pompiers n'est pas possible pour des raisons de propriété foncière ; cependant, un plus grande souplesse du traitement de l'angle de la villa à l'articulation des entrées de l'immeuble en accession, de l'immeuble social et du centre de petite enfance constituerait une évolution complémentaire appréciée.

Ensoleillement

Les conséquences de la construction d'un immeuble de R+6 sur la villa de Ségur constituent pour les riverains une perte de luminosité mais également d'apports solaires et donc d'apports thermiques. Il en est de même pour le bâtiment R+7 de logements sociaux par rapport à la propriété limitrophe de l'avenue Duquesne.

L'article L122-5 du code de l'environnement prévoit une attention aux conséquences des projets en matière thermique.

Une amélioration de cette question a été apportée par la maîtrise d'ouvrage au cours de l'évolution du projet. Cependant, ces pertes d'ensoleillement liées à la construction de ces nouveaux bâtiments, bien que conformes au PLU pourraient mériter des mesures de compensation.

- Une échancrure plus affirmée en partie centrale au niveau de l'attique permettrait une pénétration de lumière plus importante et un assouplissement de la ligne et toit du bâtiment principal de R+5.

3 Sols et géologie

Trois domaines de préoccupation sont apparus :

Nature du sol et stabilité

Plusieurs inquiétudes se sont manifestées quant à la qualité des sols et les effets du chantier sur les bâtiments limitrophes.

Toutes les précautions de diagnostic et de recherche de solutions semblent avoir été prises (étude Botte du mémoire en réponse).

- Toutefois, comme l'indique le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, une procédure de référés préventifs est indispensable et pourrait être prise en charge par la maîtrise d'ouvrage.

Nappe phréatique

Des différences d'interprétation sont apparues en matière de nappe phréatique. L'étude du BRGM se prononce à un niveau général, tandis que l'étude Burgeap se fixe sur des sondages locaux qui fixent clairement la nappe phréatique à une profondeur de 10 à 12 mètres.

En outre, le bureau d'études Burgeap, page 52 de l'étude d'impact (2-44) précise que « les eaux souterraines sont vulnérables à une éventuelle pollution du site ». Ces constats sont à rapprocher des préoccupations de pollution.

- Un drainage périphérique est nécessaire autour des excavations de terre pour éviter les dispersions de polluants par voie souterraine. Leur évacuation est source d'amélioration si toutes les préoccupations sont prises pour en éviter la dispersion en tenant compte des ruissellements souterrains.

Inondabilité

Le terrain, hors du lit majeur de la Seine, est clairement hors de la zone inondable déterminée par le PPRI de Paris. Le seul risque signalé serait lié aux écoulements lors de fortes précipitations ou aux remontées de nappe.

La conception du projet répond à ce problème de remontée des eaux en proposant des articulations de terrasses et surfaces végétales contribuant au ralentissement des eaux de ruissellement.

Ces investigations complémentaires précisent le niveau de la nappe. La conception des fondations est conçue pour n'avoir pas d'impact sur celui-ci.

4 Circulation automobile

J'évoque cette question qui relève de l'environnement urbain, conséquence de l'évolution du quartier bien qu'elle soit gérée par la ville en lien avec la maîtrise d'ouvrage.

La villa abrite actuellement cent vingt logements auxquels vont s'ajouter 82 logements neufs et un centre de la petite enfance. Elle desservira ainsi un total de 200 logements riverains environ. Le fonctionnement sera plus complexe car les services urbains (ambulances, pompiers, ordures ménagères..) devront être assurés par la ville tenant compte d'une augmentation de population. Par ailleurs, les effets de la circulation automobile vont évoluer positivement compte tenu de la diminution des accès au parking souterrain de 227 à 70 places en souterrain, sous réserve que le stationnement de surface soit maîtrisé (voitures et deux roues).

Une grande vigilance est nécessaire de la part de la ville pour s'assurer du maintien de la situation actuelle en matière de stationnement et de gestion des services : il y a 16 places de stationnement dans la première partie de l'impasse et aucune depuis le tournant jusqu'à l'entrée du garage existant à son extrémité. L'exiguïté de la villa amène à penser qu'il est nécessaire d'éviter l'installation des deux roues motorisées à cet endroit.

- Le contrôle des questions automobiles pourrait aller de pair avec le développement de plantations évoqué ci-dessus dans l'esprit de celui des 3 arbres prévues devant l'équipement de petite enfance ; ceci donnerait à l'impasse une qualité de vie proche de l'opération d'ensemble et une image plus urbaine répondant au souhait des riverains.
- Les questions de dépose devant le centre de la petite enfance mériteraient une ampleur plus grande du traitement de l'angle.

Accès pompiers et retournement

Les véhicules de secours peuvent utiliser la traversée de l'îlot vers l'avenue de Breteuil au niveau du coude de la voie ou s'engager dans une impasse d'une cinquantaine de mètres. La conception du projet prévoit l'accès des services de pompiers par la voie intérieure en façade sud du nouveau bâtiment. Un retournement n'est donc pas utile. Cette question n'a ainsi pas d'impact sur la villa.

- La solution préconisée n'est pas de nature à alourdir le fonctionnement de la villa en matière de sécurité. Le fonctionnement des services urbains est plus complexe mais accepté par la ville qui signe le permis de construire.

5 Architecture

Des contestations sont apparues face à l'architecture du projet.

Ce dossier a cependant reçu un avis favorable de l'architecte des bâtiments de France en date du 24/12/2014 tandis que l'avis de madame Dati en, maire du 7^e arrondissement, en date du 01/09/2014 demande une nouvelle étude de couleurs.

- L'avancement du projet, au stade du permis de construire devrait permettre une expression plus complète par la définition des matériaux nécessaires à la définition des ouvrages pour les entreprises et une meilleure compréhension de la part des riverains.

Évolution de la villa Ségur

La réalisation de ce projet aboutit à clore les perspectives de cette voie de 12 mètres de large entre bâtiments de 18 mètres de haut. Cette voie se trouve limitée en rez-de-chaussée par le mur-claustra de l'accès au parking souterrain.

Cependant, suite aux concertations en cours d'élaboration du projet une inflexion de la façade a permis une entrée de lumière complémentaire (largeur portée à 14m) tandis qu'un élargissement supérieur ne serait pas conforme au PLU.

Une atténuation des volumes a également été réalisée aux extrémités est et ouest de la villa.

- Afin d'améliorer encore la perception de cette impasse que soit étudiée un mur végétal ou la plantation dans cette partie de la villa de quelques arbres prolongeant le début d'aménagement prévu devant le bâtiment de la petite enfance.

6 Terrasses

Le parti architectural retenu accorde une importante place aux terrasses, tant pour la qualité des logements que pour l'abaissement des niveaux du bâtiment au nord-ouest ou pour l'apport du végétal pour l'opération.

Ce parti architectural prend place dans la logique de continuité des espaces verts au coeur des îlots. Il a un effet en matière de ralentissement de l'écoulement des eaux et donc de limitation des risques d'inondation.

- Un cahier des charges relatif à la plantation de ces espaces privés pourrait être établi par Covéa avec les acquéreurs.
- Conformément à la formulation de l'avis de madame Dati, en date du 01/09/2014, concernant le permis de construire le traitement de la couverture du bâtiment C devra être végétalisé.

7 Aérothermes

Afin de limiter le bruit des appareils en terrasse et d'éviter les risques de contamination et d'améliorer l'aspect du bâtiment dans le respect des remarques de madame Dati, maire du 7^e, la maîtrise d'ouvrage a proposé une solution en sous-sol.

- Cette nouvelle proposition technique semble de nature à répondre aux préoccupations des riverains,
- Les effets de cette réalisation devront être vérifiés dès la mise en service de l'installation.
- Tous les condenseurs à échange d'air placés en terrasse devront cependant faire l'objet de masques tant pour la vue depuis les immeubles riverains que pour compléter les effets de dispersion d'éventuelles poussières.

8 Chantier

Le terrain étant très exigu, l'organisation du chantier qui doit être approvisionné depuis l'avenue de Breteuil est extrêmement complexe. Le plan figure page page 159 de l'étude d'impact.

Des précisions doivent être apportées aux méthodes envisagées pour éviter la dispersion des poussières comme le demande l'avis de l'autorité environnementale.

L'ensemble des terrains des EVP est consacré aux installations de chantier et devront de ce fait être remis en état.

Les préoccupations maximales devront être prises pour la stabilité des murs et bâtiments : passage de 7 mètres de large à l'angle de l'immeuble de l'avenue de Breteuil et aire de préfabrication le long du mur mitoyen du parc de l'avenue Duquesne.

- Un document sera établi avec la mairie et la préfecture ; il précisera Le plan de circulation de l'impasse, le document de gestion du chantier interdisant l'accès des camions par la villa de Ségur ; il définira les horaires de chantier, précisera les niveaux sonores avec l'appui d'un BET... Ces documents seront affichés sur le chantier.

C Synthèse

J'émet donc un avis favorable sans réserve, avec les 16 recommandations suivantes :

Environnement

- 1- Une démarche de haute qualité environnementale sera imposée par Covéa aux acteurs du chantier : BREEAM, NF, HQE, Habitat et environnement. Il conviendra pour la maîtrise d'ouvrage et la maîtrise d'œuvre d'appliquer scrupuleusement les prescriptions.
- 2- Les chartes jointes au dossier devront être précisées au cours de l'avancement du dossier jusqu'aux documents de réalisation.
- 3- Une vérification de l'adaptation au nouvel usage du centre de la petite enfance et du logement à rez-de-chaussée devra être réalisée après travaux.
- 4- Un avis médical sera obtenu pour garantir l'absence de conséquence sanitaire des produits libérés.

Espaces verts

- 5- Les épaisseurs de terre sur les terrains en compensation des EVP seront de 1 mètre.
- 6- Les EVP en bordure de l'avenue de Breteuil seront intégralement restitués comme l'impose la législation dans ce domaine.
- 7- La voie-pompiers devra posséder les caractéristiques de plantation et de perméabilité.

Villa Ségur

- 8- Un travail de végétalisation de la villa Ségur et l'élargissement de l'angle devant le centre de la petite enfance devront être entrepris avec la mairie : plantation d'arbres, habillage des façades aveugles, traitement du sol....

Sols

- 9- La maîtrise d'ouvrage devra conduire une procédure de référé préventif sur les bâtiments limitrophes de l'opération.
- 10- Un drainage périphérique des emplacements de terres polluées sera réalisé afin de prévenir les déplacements par ruissellement vers la nappe.

Architecture

- 11- En accord avec la ville, une concertation de mise au point des palettes de matériaux sera entreprise avec les riverains et l'architecte des bâtiments de France.

Ensoleillement

- 12- Une rupture plus nette de la corniche et de l'attique du bâtiment de logements en accession sera recherchée en amélioration de l'ensoleillement de la villa Ségur.

Terrasses

- 13- Un cahier des charges de plantations sur les terrasses devra être entrepris afin de garantir l'efficacité de la démarche de verdissement du maître d'ouvrage.
- 14- La terrasse du bâtiment C sera végétalisée.
- 15- Les condenseurs à échange d'air subsistant en terrasse C seront masqués.

Chantier

- 16- Un document sera établi avec la mairie et la préfecture ; il précisera le plan de circulation de l'impasse, le document de gestion du chantier interdisant l'accès des camions par la villa de Ségur, définira les horaires de chantier, précisera les niveaux sonores avec l'appui d'un BET... Ces documents seront affichés.

Olivier Godet
Commissaire enquêteur
18 septembre 2015

