



**PRÉFET  
DES HAUTS-DE-SEINE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale et interdépartementale  
de l'environnement, de l'aménagement  
et des transports d'Île-de-France  
Unité départementale des Hauts-de-Seine**

**Projet de construction d'un ensemble immobilier  
à destination de bureaux, d'un hôtel et de commerces  
sur le site « Les Miroirs »  
au sein du quartier d'affaires de La Défense à Courbevoie**

**MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT  
DE LA DÉCISION D'AUTORISER LE PROJET**

(art. L.123-19-1 du code de l'environnement)

## PRÉSENTATION DU PROJET

Situé à Courbevoie, au sein de l'opération d'intérêt national de La Défense, le projet est bordé par l'avenue d'Alsace, la rue Louis Blanc et la passerelle Louis Blanc reliant le site à la place des saisons, par le boulevard circulaire et la passerelle de l'Iris reliant le site à la dalle de La Défense et par la tour Prisma. Il vise la construction d'un ensemble immobilier de grande hauteur sur une emprise de 9 884 m<sup>2</sup>, constitué d'un socle commun avec trois tours, à l'emplacement de l'immeuble existant « Les miroirs », dont la démolition intégrale (blocs et socle au centre de l'îlot) est programmée.

Le projet est porté par trois maîtres d'ouvrages (SCI Miroirs AB, SCPI Primopierre et SCI Miroirs D). Il fait l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale (L.122-1-1 du code de l'environnement) qui est préalable à la décision à prendre sur la demande de permis de construire déposée par les maîtres d'ouvrages le 19 mai 2021.

L'étude d'impact du projet et la demande de permis de construire à laquelle elle est jointe décrivent précisément l'opération immobilière envisagée :

- Démolition de l'ensemble immobilier des Miroirs, datant de 1981, composé de bureaux sur 71 657 m<sup>2</sup> de surface de plancher et culminant à une hauteur d'environ 69 m (21 étages).
- Édification en lieu et place d'un ensemble à usage principal de bureaux développant 140 643 m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage tertiaire, d'hôtel (250 à 350 chambres), d'hébergement (co-living), de commerces et services selon la répartition suivante :
  - Bureaux : 40 000 m<sup>2</sup> « nouveaux » + 71 700 m<sup>2</sup> pré-existants et reconstruits
  - Hôtels et hébergements : 19 698 m<sup>2</sup>
  - Commerces : 9 414 m<sup>2</sup>

L'ensemble immobilier comprendra :

- une verticalité AB de 37 étages (150 m de hauteur) à destination de bureaux, d'hôtel et de commerces en rooftop et en pied d'immeuble,
- une verticalité C de 47 étages (187 m de hauteur) à destination de bureaux et commerces en pied d'immeuble,
- une verticalité D de 25 étages (95 m de hauteur) à destination hybride et flexible mêlant hébergements touristiques, espaces de travail et de commerces en pied d'immeuble.

Le projet s'organise autour d'une place centrale ouverte au public et donnant accès aux halls des immeubles et à des commerces, des services et des restaurants. Des liaisons piétonnes ouvertes au public seront créées, afin de relier les différents niveaux du projet (niveau dalle de La Défense, niveau place centrale et rues de la ville de Courbevoie). Il s'accompagne de la construction d'infrastructures et d'un socle commun intégrant un parc de 149 stationnements véhicules légers, deux-roues et vélos, d'aires de livraisons et de locaux techniques.

Il bénéficie d'une conception architecturale innovante au service d'un programme ambitieux qui assure notamment une réversibilité bureaux/espaces d'hébergement.

Le projet respecte un retrait de 35 m vis-à-vis de la nouvelle tour Saint-Gobain, qui permet la requalification et la pacification du boulevard circulaire, notamment par l'aménagement de nouvelles fonctionnalités (traversée piétonne, piste cyclable, plantation, parvis, etc.). Il crée aussi une perspective de 14 à 20 mètres, permettant une meilleure orientation des flux piétons vers l'allée Sainte Odile et le carrefour Alsace/Louis Blanc.

L'avis de la mission régionale de l'Autorité environnementale et la procédure de participation du public par voie électronique qui s'est tenue du 25 octobre au 26 novembre 2021 ont mis en évidence que l'étude d'impact du projet est de bonne qualité.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés concernent le paysage, le cadre de vie, l'ensoleillement, l'exposition au vent, les îlots de chaleur et les effets sur le climat, les mobilités, les nuisances sonores, la pollution atmosphérique, la pollution des sols et les consommations énergétiques. Certains de ces enjeux sont plus sensibles en phase chantier (nuisances sonores et pollution atmosphérique notamment).

## MOTIFS ET CONSIDÉRATIONS JUSTIFIANT D'AUTORISER LE PROJET

CONSIDÉRANT que le projet contribue au développement et au rayonnement du quartier d'affaires de La Défense, deuxième pôle d'emplois d'Île-de-France et 4<sup>ième</sup> quartier d'affaire au monde, notamment par la restructuration d'un complexe immobilier vieillissant et le développement d'une offre immobilière innovante, en faveur d'une plus grande mixité fonctionnelle et sectorielle et complémentaire de celle actuellement proposée dans le quartier d'affaires,

CONSIDÉRANT que le projet participe à la création d'une meilleure couture urbaine entre le quartier d'affaires et ses franges, dont le centre-ville de Courbevoie, notamment en permettant la création d'une place centrale de cœur d'îlot et la transformation du boulevard circulaire en un boulevard urbain adapté à une plus grande mixité des modes de déplacement et une végétalisation plus importante,

CONSIDÉRANT que l'évaluation environnementale du projet permet d'apprécier de façon satisfaisante ses incidences sur l'environnement ainsi que les mesures déjà prises ou à prendre, notamment en phase chantier, pour éviter, réduire ou compenser ces dernières,

CONSIDÉRANT qu'il en résulte que par sa conception cette opération, tant en phase chantier qu'en phase d'exploitation, n'entraîne pas d'atteinte excessive à l'environnement,

QU'EN CONSÉQUENCE le projet peut être autorisé

10 DEC. 2021

Le Préfet  
  
Laurent HOTTIAUX