COMMUNE DE BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Projet DBS - Ile SEGUIN

Enquête publique unique du 15 juillet 2020 au 2 septembre 2020 relative à :

- **Deux demandes de permis de construire (PC 92 012 20 00015 et PC 92 012 20 00016) en vue de la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerces, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt**

RAPPORT D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le 2 octobre 2020
Le commissaire enquêteur : Mr Bernard AIMÉ

Bernard Aimé

SOMMAIRE

A / RAPPORT 5

1 - Présentation du projet DBS dans la partie centrale de l'Ile SEGUIN 6
1. 1 - Localisation et objectifs d'aménagement du projet 6
1. 2 - Description du programme du projet DBS de l'Ile SEGUIN 9
1. 3 - Objet de l'enquête publique 10
1. 4 - Cadre juridique de l'enquête publique 10
1. 5 - L'Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation du projet DBS 11
1. 6 - Avis de la MRAe 12

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique 13
2. 1 - Désignation du commissaire enquêteur 13
2. 2 - Organisation de l'enquête publique 13
2. 3 - Publicité et information du public 15
2. 4 - Information complémentaire 16
2. 5 - Composition du dossier d'enquête publique unique 16
2. 6 - Visite des lieux par le commissaire enquêteur 17
2. 7 - Audition de personnes par le commissaire enquêteur 17
2. 8 - Réunion publique d'information et prolongation de l'enquête 17
2. 9 - Dénombrement des observations et propositions du public 19

3 - Observations recueillies pendant l'enquête 20
3. 1 - Observations et propositions du public 20
3. 2 - Synthèse des observations du public 22
Thème N°1 : Le programme immobilier de la partie centrale de l'île Seguin 24
Thème N°2 : La hauteur des constructions 34
Thème N°3 : Le projet et son impact sur l'environnement 44
Thème N°4 : Les déplacements 57
Thème N°5 : Le dossier d'enquête et l'information du public 65
Thème N°6 : La cohérence du projet 70
Thème N°7 : Les points divers 75
Thème N°8 : Les observations hors sujet 79

B / CONCLUSIONS MOTIVEES 80

SUR LE PROJET DBS 80

1 - Rappel de la procédure 81
1. 1 - Origine du projet 81
1. 2 - Objet de l'enquête 81
1. 3 - Cadre juridique 81
1. 4 - Autorité organisatrice de l'enquête publique 82
1. 5 - Publicité de l'enquête publique dans les journaux et information du public 82
1. 6 - Participation du public et observations 83
1. 7 - Le projet 83

3 - Avis du commissaire enquêteur 85
3. 1 - Le dossier d'enquête 85
3. 2 - La publicité et l'information du public 85
3. 3 - Le déroulement de l'enquête publique 86
3. 4 - Le projet proposé 87
3. 5 - Les observations déposées 88
3. 6 - Les réponses du Maitre d'ouvrage 89

3. 7 - L'atteinte à l'environnement 90
3. 8 - La concordance entre le PLU, l'OAP n°3 et le projet 91
3. 9 - En conclusion 91

4 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur la demande de permis de construire Lot n°1 92

5 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur la demande de permis de construire Lot n°2 96

Liste des Annexes

Annexe 1	Décision du Président du TA de Cergy-Pontoise en date du 15 juin 2020 désignant le commissaire enquêteur.
Annexe 2	Arrêté 2020-72 du 26 juin 2020 du Maire de Boulogne-Billancourt portant ouverture d'une enquête publique unique. Arrêté 2020-1888892 du 28 juillet 2020 du Maire de Boulogne-Billancourt portant prolongation de l'enquête publique unique. Courrier du commissaire enquêteur au Maire de Boulogne-Billancourt relatif à la décision de prolongation.
Annexe 3	Publication de l'Avis d'enquête publique dans deux journaux d'annonces légales. Publication de l'Avis de prolongation d'enquête publique dans deux journaux d'annonces légales.
Annexe 4	Procès verbal de constat d'affichage de l'Avis d'ouverture de l'enquête publique prescrit par l' Arrêté 2020-72 du 26 juin 2020 du Maire de Boulogne-Billancourt et de l'Avis de prolongation.
Annexe 5	Avis de l'autorité environnementale sur les deux demandes de permis de construire.
Annexe 6	Procès-verbal de synthèse des observations du public et des observations et questions du commissaire enquêteur.
Annexe 7	Mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage au procès-verbal de synthèse des observations du public et aux questions du commissaire enquêteur. Mémoire aux commentaires des associations
Annexe 8	Liste des pièces du dossier

A / RAPPORT

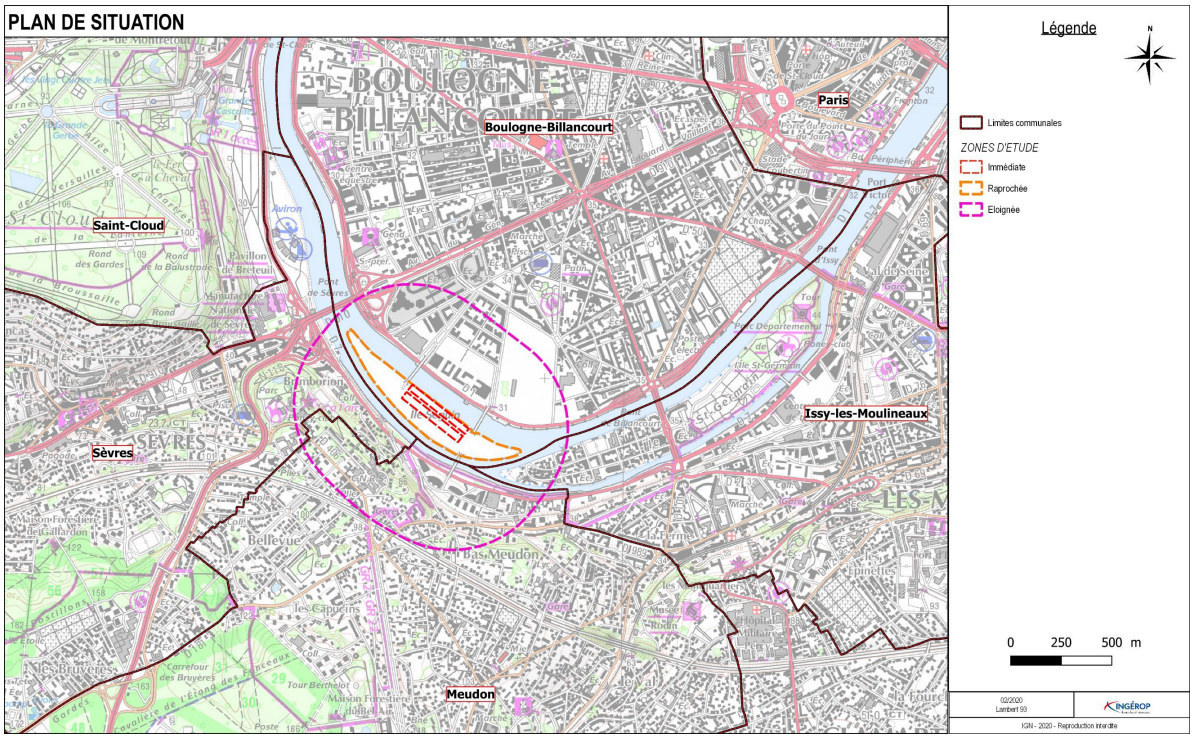
1 - Présentation du projet DBS dans la partie centrale de l'Ile SEGUIN

1. 1 - Localisation et objectifs d'aménagement du projet

a) Localisation du projet

Le résumé non technique du dossier d'enquête publique unique mentionne les éléments d'information suivants :

Le Projet DBS est implanté sur la commune de Boulogne-Billancourt, dans le département des Hauts de Seine (92) et situé à 1,5 km au Sud-Ouest de Paris.



Le projet d'aménagement de l'île Seguin fait partie de la programmation générale de réaménagement du « Quartier 3, Billancourt- Rives de Seine » de Boulogne Billancourt.

Il est l'un des trois secteurs de la ZAC Seguin-Rives de Seine aménagée par la SPL Val de Seine Aménagement, qui s'étend sur 74 ha :

- *L'aménagement sur la rive droite (rive de Billancourt), secteur dit du «Trapèze» (45 ha), en un quartier à la fois résidentiel et tertiaire, organisé selon un dispositif reliant un parc à une esplanade sur berge. Ce secteur est découpé en deux grandes tranches opérationnelles : le Trapèze Ouest (déjà livré) et le Trapèze Est (en cours de réalisation).*

- *Le réaménagement du quartier existant du Pont de Sèvres (18ha), construit dans les années 70, qui fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine pour contribuer à son désenclavement et son embellissement. Il s'agit ainsi de relier ce quartier existant aux nouveaux programmes prévus sur les secteurs du Trapèze et de l'île Seguin (ces deux secteurs correspondant aux emprises des anciens terrains Renault).*

- *La reprogrammation de l'île Seguin (11 ha), accueillant notamment des équipements culturels de grand rayonnement. Elle se développe au cœur de la Vallée de la culture et du Grand Paris.*

b) Objectifs d'aménagement du projet DBS de l'île SEGUIN

Les informations ci-dessous précisent les objectifs et le parti pris d'aménagement du projet et sont issues du résumé non technique du dossier soumis à l'enquête publique :

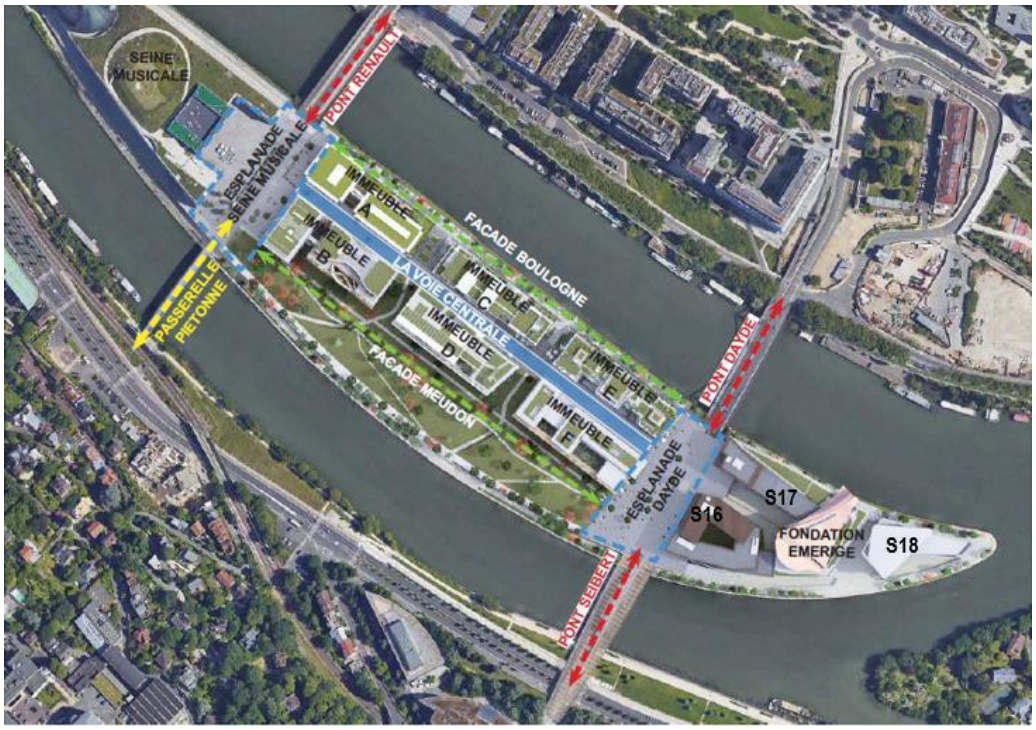
L'île Seguin (11,5 ha) est située juste en aval de l'île Saint-Germain, entre Boulogne-Billancourt, sur sa rive droite, et Sèvres et Meudon sur sa rive gauche. Elle se situe au cœur de la Vallée de la culture et du Grand Paris. La SPL Val de Seine et la ville de Boulogne-Billancourt ont choisi de faire de l'île Seguin un nouveau lieu de destination à rayonnement international, ouvert, vivant et durable.

Le programme proposé permet la création d'un espace irrigué en permanence par des publics variés et une vie culturelle multiforme, mettant en synergie les nouvelles technologies, l'art, la culture, et les services. Sur l'île, une démarche environnementale globale et volontariste va de pair avec une conception de la ville aussi audacieuse qu'attentive à chacun.

Durable, l'île privilégiera les modes doux, avec une circulation automobile limitée. Elle développera des solutions de pointe dans le domaine de la consommation d'énergie, de la gestion de l'eau et de la biodiversité.

L'île accueillera tous les usages de la ville : travail, loisirs, détente, commerces, services, dans un cadre de vie exceptionnel. Cette dernière est divisée en 3 parties distinctes :

- *La pointe aval avec la présence de la Seine Musicale, livrée en avril 2017*
- *La partie centrale, qui n'est pas entrée en phase opérationnelle pour l'instant, hormis pour la démolition et le confortement des berges. Néanmoins, un programme de construction mixte faisant l'objet de la présente étude est prévu, complété d'un jardin ouvert au public d'au moins 15 000 m^2*
- *La pointe amont, au niveau de laquelle sera construit un pôle culturel et artistique, avec la présence des lots S16, S17 et S18.*



Localisation des différents éléments constitutifs du projet d'aménagement de l'île Seguin

L'île Seguin est un lieu singulier à l'échelle du Grand Paris et de Boulogne-Billancourt. Située aux portes de Paris, dans l'un des méandres de la Seine, l'île bénéficie à la fois d'une excellente desserte et d'un cadre paysager exceptionnel.

Après avoir accueilli pendant près d'un siècle l'un des plus grands sites industriels d'Europe, cet ancien site Renault finalise sa reconversion.

La Ville de Boulogne a centré le projet de l'île autour du thème de la culture et des Arts, et des nouveaux modes de travail. En effet, les trois projets situés sur la pointe amont (projet Emerige en cours), sur la pointe aval (Seine Musicale qui a ouvert en 2017) et sur la partie centrale de l'île (projet DBS) ont été programmés dans ce contexte.

Le projet de la partie centrale de l'île partagera ce socle commun. Il s'intègre pleinement dans les objectifs de la ZAC Seguin-Rives de Seine, à savoir :

- ***Valoriser la vallée de la Seine***

La ville de Boulogne-Billancourt souhaite que le site de l'île Seguin s'inscrive dans un projet urbain exemplaire dont la silhouette respectera et valorisera les qualités naturelles d'une des plus belles boucles de la Seine.

- ***Créer un lieu de vie novateur et attractif***

L'ambition affichée par la ville de Boulogne-Billancourt est de proposer aux nouveaux habitants et futurs salariés un lieu de vie en phase avec la modernité du XXIème siècle et qui conforte l'image de la ville, grâce à un territoire attractif pour les entreprises et les salariés, une accessibilité variée et renforcée et un cadre de vie de qualité.

- ***Concevoir des éléments d'exception dans un programme général***

L'île Seguin est une île ouverte à tous avec un rayon d'attraction régional. C'est le lieu d'ancrage d'un pôle de culture et de loisirs, de rencontres et de services qui offrira le contraste singulier d'une animation urbaine intense et permanente, dans un lieu préservé des nuisances, en situation privilégiée sur le fleuve.

- ***Former une mixité fonctionnelle***

L'objectif du projet d'aménagement est de recréer du lien et du dialogue entre les différents quartiers qui composent la ZAC.

1. 2 - Description du programme du projet DBS de l'Ile SEGUIN

Le résumé non technique du dossier d'enquête décrit le projet comme suit :

Après deux décennies de projets discutés, la nouvelle impulsion en cours sur la partie centrale devient une chance de finaliser la mutation et la réappropriation de l'île.

Le schéma directeur proposé par les agences Leclerc Associés et Michel Desvigne Paysagiste à la demande de l'aménageur vient clairement énoncer les enjeux : reconstituer la base et ses strates, réminiscence du passé de l'île-usine, intégrer l'île au grand paysage en créant des jardins accessibles à tous, reconstruire un bâti rythmé et marqué par des immeubles iconiques.

Les orientations proposées par l'agence 2Portzamparc, missionnée par DBS en qualité d'architecte coordonnateur, s'appuient sur ce schéma directeur et en souligne les intentions. Le projet DBS, implanté côté berge Nord de l'île, d'une emprise de l'ordre de 25 000 m², est partagée en 2 sections de terrains, séparées par une voie centrale publique. Ainsi divisée, la partie centrale de l'île s'organise en 2 bandes bâties : Lot 1 côté « Ville » face à Boulogne-Billancourt, et Lot 2 côté « Paysage » face à Meudon et Sèvres.

La société DBS envisage de réaliser la construction d'un ensemble immobilier sur cette partie centrale de l'île Seguin à Boulogne- Billancourt d'une surface de plancher de 130 000 m² minimum se composant de :

- *123 500 m^2 SDP environ à usage de bureaux incluant les surfaces dédiées aux Restaurants Interentreprises (RIE)*

- *6 500 m^2 SDP environ de commerces incluant notamment de la restauration commerciale venant compléter la capacité des restaurants d'entreprises, des cafés, des espaces de loisir sportif et des espaces événementiels.*

Ces 2 Lots sont chacun découpés par 2 percées visuelles de minimum 20m de largeur en 3 immeubles séparés, soit un total de 6 immeubles. Le lot 1 est subdivisé en 3 immeubles A, C et E, et représente environ 55 440 m^2 SDP (~43% de la surface totale) et le lot 2, recoupé en 3 immeubles B, D et F, représente environ 74 560 m^2 SDP (~57% de la surface totale).

Chaque Lot comportera un parc de stationnement en infrastructure commun aux trois immeubles le composant.

En plus du projet DBS, la partie centrale accueillera, entre le Lot 2 et la berge Sud de l'île, un jardin ouvert au public en journée d'au moins 15 000 m². Celui-ci sera réalisé par l'aménageur qui prévoit de pouvoir le clôturer la nuit.

Les voies sur berges côté Nord et côté Sud (tout comme le jardin de cette partie centrale) ne sont pas intégrées au projet DBS et seront réalisées par l'aménageur dans le cadre de la ZAC île Seguin-Rives de Seine.

1. 3 - Objet de l'enquête publique

La réalisation du projet DBS sur l'île SEGUIN à Boulogne-Billancourt nécessite l'organisation d'une enquête publique unique et concerne :

- Deux demandes de permis de construire (PC 92 012 20 00015 et PC 92 012 20 00016) en vue de la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerces, sur la partie centrale de l'île Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt.

La présente enquête vise, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'environnement, à *« assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers »* préalablement à la délivrance des permis de construire du projet.

Les *« observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête »* dans le cadre de la procédure de délivrance des permis de construire pourront, le cas échéant, être prises en considération par la société DBS en sa qualité de Maitre d'ouvrage, et par le Maire de la commune de Boulogne-Billancourt en sa qualité d'autorité compétente pour délivrer les permis de construire.

1. 4 - Cadre juridique de l'enquête publique

La réalisation du projet DBS nécessite l'organisation d'une enquête publique unique en raison de la soumission du projet à évaluation environnementale.

L'étude d'impact (ou évaluation environnementale) est requise par le tableau qui figure en annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement dans sa version modifiée par Décret n°2019-190 du 14 mars 2019, et plus particulièrement la rubrique 39 qui impose de procéder à une étude d'impact pour les travaux ou constructions lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40.000 m².

L'étude d'impact figurant au dossier de la présente enquête est régie par les dispositions législatives et réglementaires suivantes du Code de l'Environnement :

- *Articles L.122-1 à L.122-3-3 du Code de l'environnement (Partie législative, Livre I, Titre II, Chapitre II relatif à « l'évaluation environnementale »)*

- *Articles R.122-1 à R.122-27 du Code de l'environnement (Partie réglementaire, Livre I, Titre II, Chapitre II relatif à « l'évaluation environnementale »)*

Les textes régissant l'enquête publique relative au projet DBS sont rappelés dans la note d'information sur le contexte juridique et administratif du dossier d'enquête publique unique. L'enquête publique est requise par les dispositions législatives et réglementaires suivantes :

- *Articles L.123-1 et suivants du Code de l'environnement (Partie législative, Livre I, Titre II, Chapitre III relatif à la « participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement »)*
- *Articles R.123-1 et suivants du Code de l'environnement (Partie réglementaire, Livre I, Titre II, Chapitre III relatif à la « participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement »)*
- *Articles R.423-57 et R.423-58 du Code de l'Urbanisme (Partie réglementaire, Livre IV, Titre II, Chapitre III relatif au « Dépôt et instruction des demandes de permis et des déclarations »)*

1. 5 - L'Autorité compétente pour prendre la décision d'autorisation du projet DBS

La note d'information sur le contexte juridique et administratif du dossier d'enquête publique unique rappelle que :

Le délai d'instruction des demandes de permis de construire commencera à courir à compter de la réception, par le Maire de la commune de Boulogne-Billancourt, du rapport du commissaire enquêteur.

Le Maire de la commune de Boulogne-Billancourt se prononcera sur les demandes de permis de construire, en tenant compte des observations du public recueillies au cours de l'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1-1 du Code de l'environnement, les arrêtés de permis de construire seront motivés au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Ils préciseront les prescriptions qui devront être respectées par le Maitre d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Ils préciseront également les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

1. 6 - Avis de la MRAe

La Mission régionale d'autorité environnementale a rendu un avis en date du 20 mai 2020 sur le projet de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin. La MRAe a identifié les principaux enjeux environnementaux suivants :

- l'évolution des activités sur l'île Seguin
- la gestion de l'eau et du risque d'inondation
- la protection des milieux naturels
- l'insertion paysagère du projet
- les conditions de circulation.

La MRAe considère que l'ensemble des enjeux environnementaux est abordé dans le dossier. Des approfondissements sont toutefois attendus.

La MRAe recommande notamment de :

- compléter l'étude d'impact par une description plus détaillée et une évaluation de l'impact des aménagements des espaces publics ainsi que de leur modalité de gestion ;

- compléter l'étude d'impact par l'étude des pollutions des sols ;

- inclure la mise en place du ponton et de son exploitation dans le projet pour préciser les impacts éventuels sur l'eau, les milieux aquatiques, les déplacements et les nuisances associées ;

- préciser l'impact du projet en cas de crue, sa vulnérabilité et les mesures possibles pour augmenter sa résilience face à une crue, notamment au vu de l'implantation du projet sur une île de la Seine ;

- compléter l'étude d'impact en présentant la fonctionnalité écologique du jardin public, des espaces publics entre les immeubles et des toitures végétalisées ;

- compléter l'analyse paysagère afin de préciser notamment les perceptions depuis les berges, les quais et depuis le fleuve, les différents niveaux altimétriques, le plan précis des différentes circulations, les plantations, la prise en compte du caractère insulaire du site ;

- approfondir l'analyse des circulations routières et les accès véhicules, ainsi que des déplacements doux à l'intérieur de l'île ;

- justifier, sur la base de scénarios de substitution, le choix d'implantation et de programmation retenu, en lien avec l'aménagement de la ZAC Seguin Rives-de-Seine et au regard de l'offre de bureaux existante ou en cours de construction.

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans son avis joint au dossier d'enquête.

En date du 19 juin, le Maitre d'ouvrage a répondu aux demandes d'approfondissement de la MRAe. L'aménageur a également complété la réponse du Maitre d'ouvrage et les informations étaient jointes au dossier d'enquête.

2 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

2. 1 - Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la demande de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN (DBS), responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerces, d'une surface de plancher global de 130 000 m² sur la partie centrale de l'île Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine, M. le Maire de Boulogne-Billancourt a sollicité, conformément aux articles R 423-57 du code de l'urbanisme et R 123-5 du code de l'environnement, le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour la désignation d'un commissaire enquêteur, en vue de procéder à l'organisation d'une enquête publique unique ayant pour objet :

Deux demandes de permis de construire en vue d'édifier six immeubles à usage de bureaux et commerces sur l'île SEGUIN :
- Lot n°1: PC 92 012 20 00015
- Lot n°2: PC 92 012 20 00016

Par décision du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise du 15 juin 2020, dossier N° E20000023/92 (**Annexe 1**), il est désigné Monsieur Bernard AIME en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique unique relative à l'opération DBS sur la partie centrale de l'île Seguin.

2. 2 - Organisation de l'enquête publique

a) Réunion préparatoire à l'enquête publique :

Une visio-conférence de présentation du dossier d'enquête s'est tenue le 24 juin 2020 avec les représentants du Maitre d'ouvrage (DBS), de la Ville de Boulogne-Billancourt, de l'aménageur (SPL Val de Seine), de l'Architecte coordinateur (Agence 2Portzamparc), et du bureau d'études (la société Ingerop).

Une réunion de présentation des enjeux de la Ville de Boulogne-Billancourt s'est tenue le 30 juillet à l'Hôtel de Ville en présence du Maire de la Ville, M. Pierre-Christophe BAGUET et de l'adjoint à l'urbanisme, M. Gauthier MOUGIN.

Préalablement à cette réunion, ont été remis au commissaire enquêteur le dossier d'enquête ainsi que l'arrêté d'ouverture d'enquête publique (**Annexe 2**).

b) Jours et heures de l'enquête publique et des permanences du commissaire enquêteur :

Les modalités pratiques de l'enquête publique ont été établies par la Ville de Boulogne-Billancourt, autorité organisatrice de l'enquête, en lien avec le commissaire enquêteur.

L'enquête publique unique, prévue initialement du mercredi 15 juillet 2020 au mardi 18 août 2020 inclus, a été prolongée à la demande du commissaire enquêteur jusqu'au 2

septembre 2020 inclus (cf. courrier en annexe), soit un total de 50 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête et le registre étaient mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique à la Mairie de Boulogne-Billancourt, dans les bureaux de la Direction de l'Urbanisme Réglementaire - 2ème étage - 26, avenue André Morizet, aux dates suivantes :

- du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;
- le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;
- le vendredi de 8h30 à 16h30 ;
- le samedi de 9h00 à 12h00.

A partir du 15 juillet et pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier ont également été mises à disposition du public sur le site dédié :

http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête était également consultable sur un poste informatique situé dans les locaux de la Direction de l'Urbanisme en mairie aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues au siège de l'enquête à la Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire - 2ème étage - 26, avenue André Morizet.

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour cette enquête publique s'est tenu à la disposition du public, avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête aux dates suivantes :

- le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30
- le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30
- le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00
- le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30

  Permanences supplémentaires durant la prolongation
- le vendredi 28 août 2020 de 8h30 à 12h30
- le mercredi 2 septembre 2020 de 13h30 à 17h30.

De plus, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public lors de permanences téléphoniques, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique, sur des créneaux de vingt minutes.

http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

- le mercredi 15 juillet 2020 de 8h30 à 12h30
- le lundi 3 août 2020 de 8h30 à 12h30

  Permanence supplémentaire durant la prolongation
- le mercredi 24 août 2020 de 13h30 à 17h30.

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions ont pu être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en Mairie de Boulogne-Billancourt.
Le public pouvait également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :
partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Elles pouvaient par ailleurs être envoyées par voie postale à l'attention du commissaire enquêteur, avec la mention *« Enquête publique Permis de construire Partie centrale de l'île Seguin - Ne pas ouvrir »* à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt, Direction de l'Urbanisme Réglementaire, 26 avenue André Morizet, 92100 Boulogne-Billancourt.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que celles portées sur le registre d'enquête, étaient consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié au projet :
partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net,

2. 3 - Publicité et information du public

a) Publicité de l'enquête publique dans les journaux :

L'Avis d'ouverture d'enquête publique (**Annexe 3**) a été inséré, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'Avis de prolongation d'enquête publique a également été inséré, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Première publication :
Insertion du 30 juin 2020 dans le journal Le Parisien
Insertion du 30 juin 2020 dans le journal Les Echos
Deuxième publication :
Insertion du 15 juillet 2020 dans le journal Le Parisien
Insertion du 15 juillet 2020 dans le journal Les Echos
Publication de la prolongation:
Insertion du 31 juillet 2020 dans le journal Le Parisien
Insertion du 31 juillet 2020 dans le journal Les Echos

L'avis d'enquête a été également publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :

https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques

b) Information du public dans la Ville et autres moyens :

L'ouverture de l'enquête publique a été portée à la connaissance des habitants de la Commune de Boulogne-Billancourt par voie d'affiches qui ont été apposées quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, aux frais du responsable de projet, en l'occurrence, la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, aux emplacements habituels d'affichage administratif situés dans sa commune. L'information du public a également été réalisée sur les sites internet de la ville, de GPSO, de l'aménageur et de la préfecture. L'information de la tenue de l'enquête était également relayée sur les panneaux lumineux de toute la ville dont trois panneaux aux abords du Trapèze et dans le Centre-ville.

L'accomplissement de ces formalités a été certifié par huissier pendant et à l'issue de l'enquête, certificat joint en annexe. (**Annexe 4**).

Lors de mes venues aux permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place à l'entrée de la Mairie, siège de l'enquête : Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt, Direction de l'Urbanisme Réglementaire, 26 avenue André Morizet, 92100 Boulogne-Billancourt.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il a été procédé par le responsable des deux projets de construction à l'affichage du même avis, visible de la voie publique, sur les lieux et dans le voisinage.

Egalement, lors de mes visites sur place, j'ai constaté que l'affichage était apposé sur les panneaux installés aux abords du terrain d'assiette du projet ainsi que sur les communes de Meudon et Sèvres. Les constats d'affichage sur les panneaux complémentaires aux abords du projet sont joints en annexe.

2. 4 - Information complémentaire

Lors des permanences, les représentants de la commune, M. RICHARD, M. LEROUX et M. CHECINSKI, se sont tenus à la disposition du commissaire enquêteur, ont répondu à toutes ses questions et fourni tous les documents et informations souhaités.

2. 5 - Composition du dossier d'enquête publique unique

Le dossier d'enquête du projet DBS dans l'île SEGUIN, soumis à l'enquête publique unique du 15 juillet 2020 au 2 septembre 2020 inclus, comprend notamment les pièces suivantes :

Avis d'enquête publique
Arrêté d'ouverture enquête publique
Avis de prolongation
Arrêté de prolongation
Une note contexte juridique et administratif_ 05072020
Note complémentaire : Précisions relatives à la hauteur de l'Émergence du lot 2
L'avis MRAe ainsi que la réponse du Maitre d'ouvrage
L'étude d'impact et son résumé non technique
Le dossier complet des deux demandes de permis de construire

La note complémentaire « Précisions relatives à la hauteur de l'Émergence du lot 2 » a été ajoutée au dossier d'enquête à la demande du commissaire enquêteur suite à des observations laissant apparaître un risque de mauvaise interprétation de la hauteur de l'Émergence.

Le commissaire enquêteur n'a pas constaté l'absence de pièces réglementaires au dossier d'enquête (la liste complète des pièces du dossier est en annexe 8).

2. 6 - Visite des lieux par le commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur s'est déplacé à plusieurs reprises sur l'île Seguin et aux abords du projet sur les coteaux de Meudon et de Sèvres, à proximité des bâtiments inscrits à l'inventaire supplémentaire ainsi que dans le quartier du Trapèze, afin de se rendre compte du paysage formé par la boucle de la Seine, des perspectives sur Paris, de la hauteur des immeubles existants, du trafic automobile existant, afin d'apprécier l'impact du projet sur le quartier.

2. 7 - Audition de personnes par le commissaire enquêteur

Après avoir entendu le porteur du projet, en présence des représentants de la Mairie et des représentants de l'aménageur de la ZAC, le commissaire enquêteur a rencontré le représentant de l'Architecte coordinateur du projet de l'agence 2Portzamparc, ainsi que la représentante de l'agence Sou Fujimoto concernant l'Émergence. Le commissaire enquêteur a également rencontré les représentantes de l'aménageur, notamment sur les questions de circulation aux abords du projet.

2. 8 - Réunion publique d'information et prolongation de l'enquête

Compte tenu de la concertation engagée depuis des années sur l'aménagement des anciens terrains Renault dans le cadre de la ZAC Seguin-Rives de Seine, et de l'intégration des orientations d'aménagement et de programation (OAP) dans le PLU, définies à l'occasion de la médiation juridictionnelle, le commissaire enquêteur n'a pas sollicité l'organisation d'une réunion publique d'information et d'échange sur le projet DBS, qui intègre les objectifs et le programme de la ZAC et l'OAP N°3 du PLU.

Concernant la prolongation de l'enquête, dans son observation du 16 juillet, l'Association Val-de-Seine Vert a demandé un allongement du délai d'enquête de quinze jours supplémentaires :
« Pour que cette enquête soit réalisée dans des conditions de consultation normales, permettant l'étude des pièces, les rencontres avec le commissaire-enquêteur et la rédaction sereine des avis. La masse énorme de dossiers à télécharger nécessite certainement des questionnements en présentiel et les dates choisies au plus profond de l'été ne correspondent pas aux disponibilités d'une large partie de la population. »

En date du 20 juillet, l'Association France Nature Environnement (observation N°42) demandait « *Pour faire suite à notre entretien téléphonique du 15 juillet dernier, je vous confirme que FNE Ile-de-France vous demande la prolongation de 15 jours de cette enquête publique, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'environnement*.».

D'autres observations de particuliers et d'associations faisaient état de la demande la prolongation en raison du lancement de l'enquête en période de congés d'été.

Le commissaire enquêteur, après avoir étudié ces demandes et pour faciliter la participation du public, a décidé de prolonger l'enquête de quinze jours, soit jusqu'au 2 septembre inclus, et a adressé au Maire de Boulogne-Billancourt le courrier suivant en date du 24 juillet 2020 :

« Objet : Prolongation de l'enquête publique unique sur la partie centrale de l'île Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt (Projet DBS).

Conformément à l'Article L.123-9 du Code de l'environnement, j'ai l'honneur d'informer Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, en qualité d'autorité organisatrice de l'enquête publique, que diverses raisons justifient une prolongation de la durée initiale de l'enquête relative au projet de construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerces, sur la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne Billancourt, ouverte du 15 juillet 2020 au 18 août 2020.

La prolongation de 15 jours, jusqu'au mercredi 2 septembre 2020, est motivée par les points suivants :

- *Deux associations environnementales (Val-de-Seine Vert, et France Nature Environnement) ont exprimé cette demande sur le registre électronique en date du 16 et 20 juillet 2020, argumentant que les dates de déroulement de l'enquête recouvrent partiellement ou totalement des vacances scolaires ou la saison estivale et que la période post-épidémie est susceptible de modifier les circonstances habituelles des enquêtes publiques ;*
- *Plusieurs particuliers, et notamment des habitants des communes de Meudon et de Sèvres, ont exprimé la même observation concernant la période de déroulement de l'enquête sur le registre électronique ouvert au public ; l'un d'entre eux s'étonne du déroulement de l'enquête en plein été pour un projet aussi structurant pour la Ville et demande de reporter la date limite au 1er septembre au moins.*

Considérant les demandes du public et en raison de l'importance du dossier, le commissaire enquêteur, comme la réglementation le lui permet et dans le but d'améliorer la participation du public, décide de prolonger la durée de l'enquête de quinze jours.

Ainsi, pour permettre au public de pouvoir pleinement s'exprimer en raison de la période choisie et lui laisser le temps de rédiger et/ou de déposer des observations détaillées et argumentées, il est proposé deux permanences supplémentaires à la Mairie le vendredi 28 juillet de 8h30 à 12h30 et le mercredi 2 septembre de 13h30 à 17h30, ainsi qu'une permanence téléphonique le 24 août 2020 de 13h30 à 17h30.

La présente décision est notifiée à l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête, à savoir Monsieur le Maire de la Ville de Boulogne-Billancourt, afin de lui permettre la mise en place des mesures de publicité relatives à la prolongation d'enquête dans les conditions prévues par les textes en vigueur, ainsi qu'au Maitre d'ouvrage et au Président du tribunal de Cergy-Pontoise. »

A l'issue de la prolongation de l'enquête, le registre a été clos par le commissaire enquêteur le 2 septembre 2020 à 17h30, conformément à l'arrêté portant ouverture de l'enquête

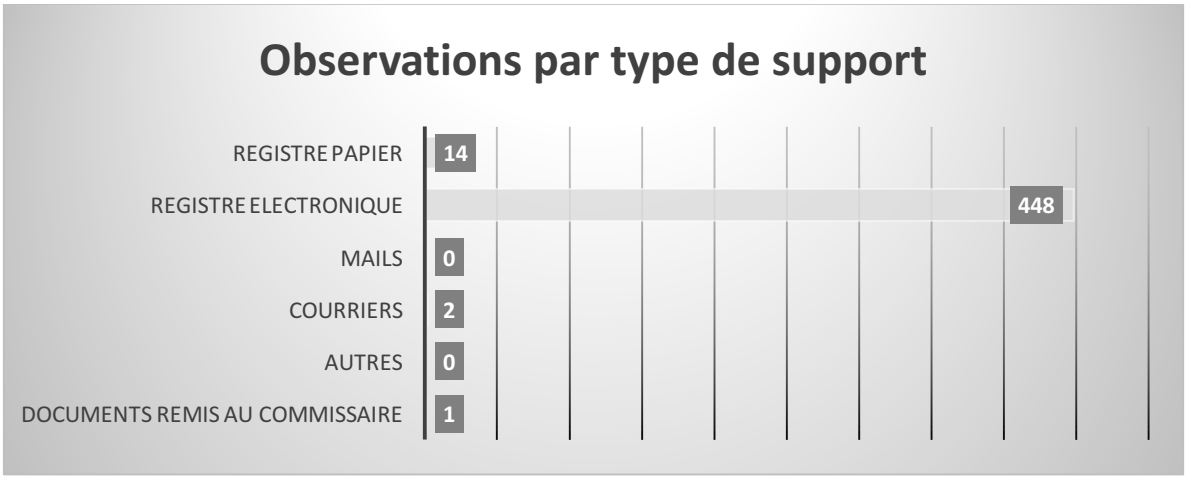
publique unique, préalable au projet DBS sur les deux demandes de permis de construire (PC 92 012 20 00015 et PC 92 012 20 00016).

Le climat durant toute la durée de l'enquête publique a été bon et il n'y a pas eu d'incident relevé au cours de l'enquête.

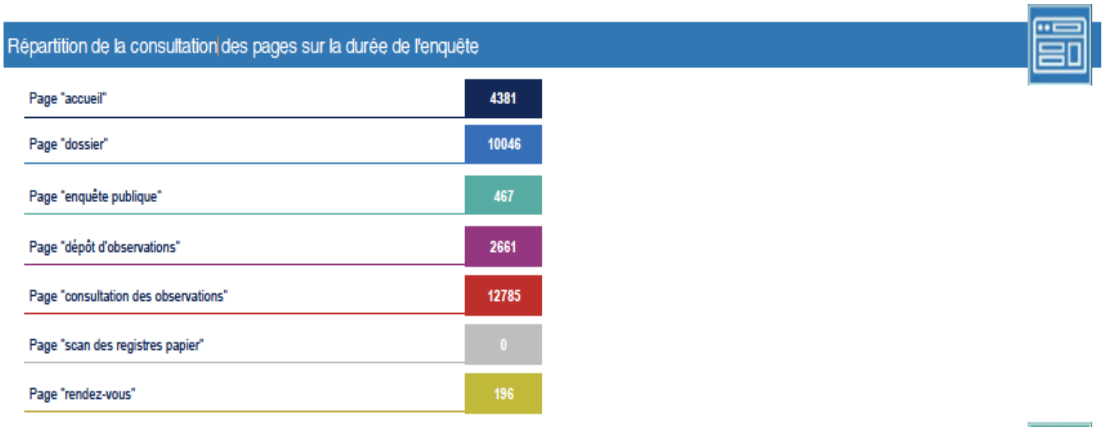
2. 9 - Dénombrement des observations et propositions du public

La participation du public durant l'enquête a été intense, et 462 observations ont été dénombrées sur le registre dématérialisé et sur le registre papier.

Le commissaire enquêteur a reçu, dans le temps de l'enquête publique, deux courriers en Mairie et un autre remis au commissaire enquêteur. Le nombre total d'observations reçues dans le temps de l'enquête est donc de 465 et se répartit de la manière suivante :



Le site de Publilégal, mis en place pour consulter le dossier d'enquête et déposer des observations, fait état de la répartition de la consultation des pages du site comme suit :



3 - Observations recueillies pendant l'enquête

3. 1 - Observations et propositions du public

L'enquête publique unique relative au projet DBS sur la partie centrale de l'île Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt, s'est terminée le 2 septembre 2020 avec une participation soutenue du public montrant l'intérêt suscité par cette enquête tant des habitants de Boulogne-Billancourt que de ceux de Meudon et de Sèvres.

Au cours de cette enquête, qui s'est tenue du 15 juillet 2020 au 18 juillet 2020, puis prolongée par décision du commissaire enquêteur de 15 jours jusqu'au 2 septembre, soit au total pendant 50 jours consécutifs, 465 observations ont été dénombrées dont 448 dans le registre électronique ouvert sur le site de Publilégal, 14 dans le registre papier mis à la disposition au siège de l'enquête publique en Mairie de Boulogne-Billancourt. Deux courriers ont été adressés par voie postale et un remis au commissaire à l'occasion d'une permanence.

Les observations proviennent principalement de personnes physiques, habitants de Boulogne-Billancourt (45%), de Meudon (20%), de Sèvres (10%), de personnes n'ayant pas précisé leur lieu de résidence (17%), mais aussi du milieu associatif qui s'est particulièrement mobilisé malgré la période estivale (collectif « Vue sur l'île Seguin », Comité de sauvegarde des sites de Meudon) et 20 associations, à la fois locales mais aussi des communes limitrophes ou d'Ile de France :

- Association Val de Seine Vert
- Association Culture Vie Patrimoine et Santé (ACPS)
- Association France Nature Environnement (FNE)
- Association Issy l'Écologie
- Association des Rives de Seine
- Association pour le Développement Raisonné et l'Environnement à Chatou (ADREC)
- Association de Défense de l'Environnement de la Ville d'Avray (ADEVAM)
- Association Forêt Citoyenne
- Association Belle Rive Malmaison (ABRM)
- Association des Amis de l'avenue du Château à Meudon (AAAC)
- Association Environnement 92
- Association Marne Environnement
- Association Coteaux de Seine (CSA 92)
- Association La Seine n'est pas à vendre (LaSPAV)
- Association Action Environnement Boulogne Billancourt et Ouest Parisien (AEBB)
- Association Boulogne Environnement
- Association Berges de Seine à Rouen
- Association Arbres Hauts de Seine
- Association Vivre à Meudon
- Association des Résidents du quartier Rives de Seine (A2rs)

Le reliquat des observations émane principalement des communes du département des Hauts-de-Seine, mais quelques-unes viennent de province (Rouen, Lyon, Grenoble).

Parmi les observations déposées, 8 constituent des doublons et une quinzaine de personnes ont déposé plusieurs observations, soit en complétant une première observation, soit en réponse à d'autres observations.
Les observations hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête n'ont pas été analysées et sont au nombre de 8.

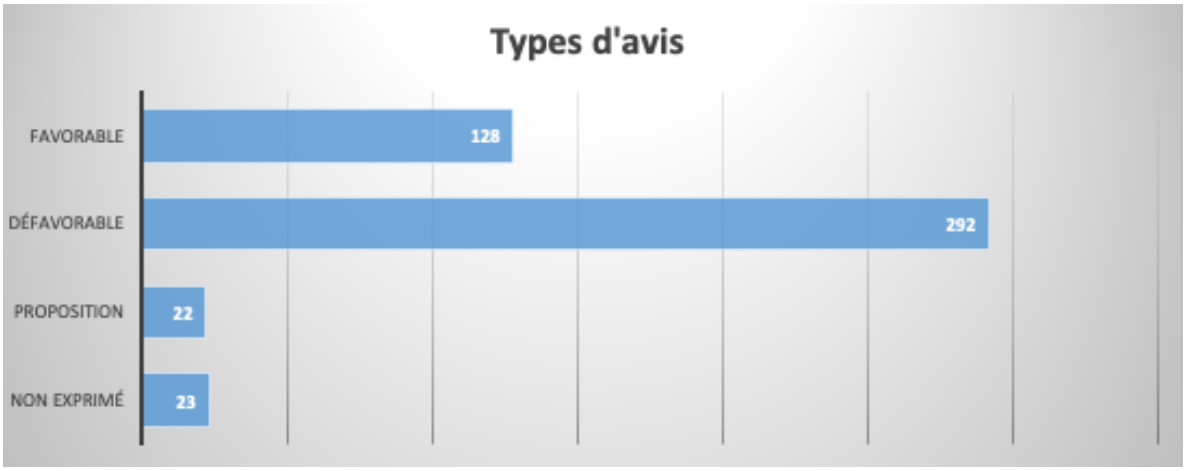
Les habitants du coteau de Meudon et des habitants de Sèvres à proximité du projet se sont également bien exprimés à l'occasion de l'enquête publique. Les préoccupations recoupent en partie celles exprimées par le collectif « Vue sur l'île Seguin ».

Durant les 6 permanences en mairie, le commissaire enquêteur a rencontré 18 personnes. Pendant les trois permanences téléphoniques, le commissaire enquêteur a pu s'entretenir avec 10 personnes, plusieurs de ces personnes ayant, à la suite de l'entretien téléphonique, déposé leurs observations sur le registre électronique.

Sur ce total de 465 observations, 128 avis sont favorables et 292 sont défavorables.

Les autres observations, qui représentent 45 avis, sont soit non exprimées (23), soit critiques sur certains points du projet mais font des propositions pour l'améliorer (22).

Monsieur LARGHERO en qualité de Maire de la ville de Meudon (Obs. N°399), Monsieur SIFFREDI, Président du Conseil Départemental et Monsieur Laurent DUMAS, Président de la Fondation ÉMERIGE, se sont prononcés en faveur du projet DBS.

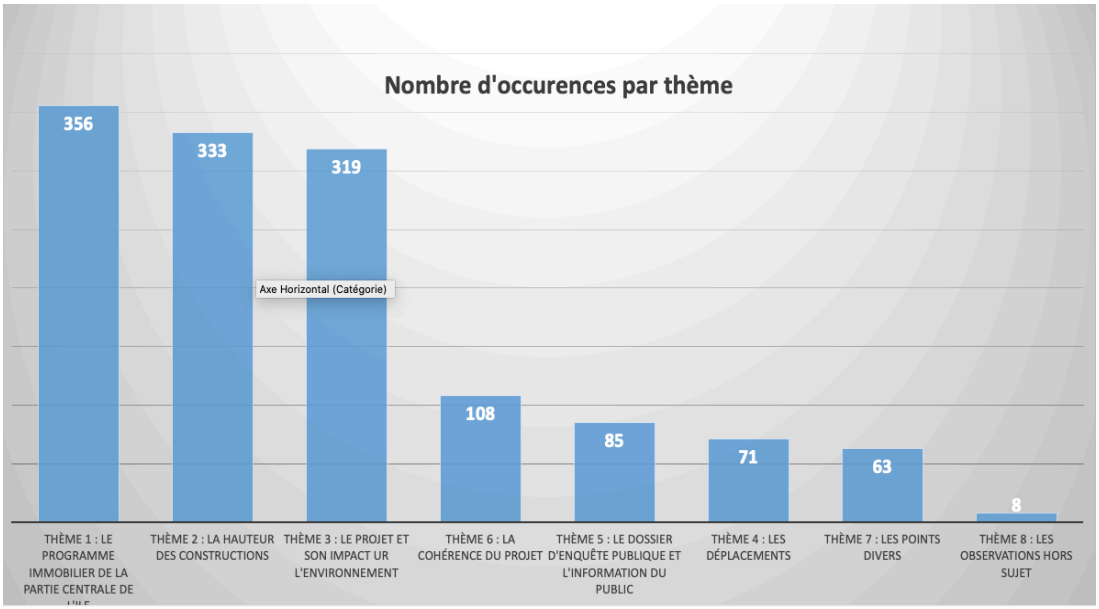


Le commissaire enquêteur a reçu, dans le temps de l'enquête publique, deux courriers adressés en mairie, siège de l'enquête, dont un émanant du Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et un second en provenance de l'association France Nature Environnement, correspondant à l'observation N°42. Une lettre du collectif « Vue sur l'île Seguin » a été remise en mains propres au commissaire enquêteur à l'occasion de sa première permanence et figure également dans le registre électronique (Obs. N°74)

Le commissaire n'a pas été destinataire de pétitions sur le projet DBS durant le temps de l'enquête. Le collectif « Vue sur l'île Seguin » fait état, dans les observations N°74 et 271, de l'évolution du nombre de signataires d'une pétition engagée depuis plusieurs années (52.000) proposant un projet alternatif « Une île verte à Paris ».

Afin de compléter l'information du public et en vue de préparer son rapport et ses conclusions motivées, le commissaire enquêteur a sollicité le porteur du projet dans son procès-verbal de synthèse, afin de recueillir ses éventuels éléments de réponse aux observations et propositions du public, des associations, du collectif « Vue sur l'île Seguin » et du comité de sauvegarde des sites de Meudon.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations et propositions inscrites dans le registre électronique et dans le registre papier, ainsi que de celles reçues par courrier ou déposées, et avoir entendu les observations orales, le commissaire enquêteur a synthétisé les nombreuses contributions ainsi recueillies, puis les a classées par thèmes pour fonder son analyse et son appréciation du projet. Les remarques représentatives des thèmes sont celles qui reviennent le plus souvent dans l'ensemble des observations et font l'objet du procès-verbal de synthèse. (**Annexe 6**).



3. 2 - Synthèse des observations du public

465 observations ont été reçues durant le temps de l'enquête. Ces observations se ventilent en 15 sous-thématiques qui ont été abordées par le public à 1343 reprises (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).

Sur l'ensemble des observations, 28% sont des avis favorables appuyant l'action du Maire avec un accent marqué pour en finir avec les travaux et la succession de projets non aboutis sur l'île Seguin. Certaines de ces observations comportent cependant quelques réserves sur le projet DBS, mais considèrent néanmoins qu'il est plus acceptable que les précédents projets sur l'île. Ces avis ont été principalement inscrits sur le registre électronique et concernent essentiellement des Boulonnais.

Sur les 210 observations des habitants de Boulogne, 50% des avis exprimés sont favorables alors que sur les 139 avis des habitants de Meudon et Sèvres, seulement 2% sont favorables.

Pour la rédaction de la synthèse, le commissaire enquêteur a regroupé les sous-thématiques par grands thèmes :

- Thème N°1 : Le programme immobilier de la partie centrale de l'île Seguin
- Thème N°2 : La hauteur des constructions
- Thème N°3 : Le projet et son impact sur l'environnement
- Thème N°4 : Les déplacements
- Thème N°5 : Le dossier d'enquête et l'information du public
- Thème N°6 : La cohérence du projet
- Thème N°7 : Les points divers
- Thème N°8 : Les observations hors sujet

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête et de l'ensemble des observations, le commissaire enquêteur a transmis le procès verbal de synthèse des observations en date du 8 septembre, avec ses propres questions à la maitrise d'ouvrage, puis les a présentées oralement le 9 septembre au Maitre d'ouvrage, en présence de la Ville et de son aménageur. Le Maitre d'ouvrage a fait parvenir ses réponses et propositions le 23 Septembre (Annexe N°7).

Thème N°1 : Le programme immobilier de la partie centrale de l'île Seguin

❖ Analyse des observations par le commissaire enquêteur

465 observations ont été reçues durant le temps de l'enquête. Ces observations se ventilent en 15 sous-thématiques qui ont été abordées par le public à 1343 reprises (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).

27% portent entre autres sur le thème « Le programme immobilier de la partie centrale de l'île Seguin ». Ces observations se ventilent selon les deux sous-thématiques principales suivantes :

- Les bureaux
- La demande de réorientation du programme

Au-delà de la question sur les bureaux, la principale critique sur ce thème concerne le principe d'une opération jugée dense et trop importante pour une île. Les principaux arguments avancés dans les observations pour s'opposer au programme sont basés sur l'affirmation que les bureaux ne sont pas nécessaires dans le projet, en raison du développement du télétravail et du fait que le taux d'inoccupation des immeubles tertiaires sur la commune semble déjà très important aux yeux de beaucoup. Cette programmation est qualifiée de dépassée.

L'opposition au projet s'affirme en faveur d'une réorientation de la programmation en direction d'une préservation plus importante de la nature, de la culture et du sport, avec une densité de construction nettement plus faible et plus respectueuse de l'île, des vues, du patrimoine, de l'environnement, du fleuve et des enjeux climatiques.

La comparaison du programme du projet DBS avec les aménagements de l'île Saint Germain (plus naturelle), de l'île de Puteaux (plus sportive) et de l'île de la Grande Jatte (moins haute) revient régulièrement comme un modèle plus adapté pour la programmation dans l'île Seguin.

Les avis favorables sur le programme considèrent principalement que, depuis le départ de Renault, rien ne se passe sur l'île en dehors de la réalisation de la Seine Musicale, et qu'il faut en finir avec les travaux de la ZAC. Dans ces avis, le projet de bureaux apparaît justifié car situé à proximité de la future station de métro du Grand Paris. Sa réalisation devrait renforcer l'attractivité de la ville et l'équilibre financier de l'opération d'aménagement sur l'ensemble des anciens terrains Renault.

Pour de nombreuses observations d'habitants de Boulogne-Billancourt favorables au projet, cette programmation correspond à l'accord issu de la médiation engagée sous l'égide du Président du Tribunal (OAP N°3), même si des réserves s'expriment de la part de certaines associations signataires de l'accord et de riverains sur plusieurs sujets, dont principalement l'architecture de la tour, l'impact de la circulation engendrée par le projet et le positionnement du parc côté Meudon.

❖ **Contenu des observations**

Les principales observations du public relatives à ce thème sont :

« Un projet qui a toute sa place sur ce site. C'est cohérent que des bureaux s'installent, n'oublions pas la gare "du Grand Paris" à proximité. Les différentes constructions respectent les normes environnementales. Présence de logements sociaux sur le trapèze, la ville poursuit donc son programme de logements. » (Obs. N°138)

« J'habite Boulogne et je travaille dans l'immobilier. J'ai participé il y a quelque temps à un webinaire organisé par CBRE (commercialisateur de bureaux). Le Covid-19 ne va pas générer moins de surfaces de bureaux, surtout en 1ère couronne près des transports en commun. Bien au contraire, les collaborateurs continueront à venir travailler au bureau car le confinement imposé a montré que le 100% télétravail n'était pas satisfaisant. Les salariés devront pouvoir se retrouver tous ensemble pour fédérer les équipes et favoriser la créativité. Les espaces de travail seront donc organisés différemment pour permettre l'hyper collaboration avec des surfaces de bureaux qui ne seront pas moindres. » (Obs. N°203)

« Certaines observations font l'apologie du télétravail comme un progrès social qui remettrait en question le besoin de continuer à aller travailler au bureau. J'ai le sentiment que ce sont les personnes qui n'ont pas eu besoin de télétravailler dans des conditions très difficiles durant le confinement qui en parlent le plus… Comment peut-on imaginer qu'il ne faut plus construire de bureaux au motif que tous les salariés vont à présent télétravailler chez eux et s'en réjouir ? » (Obs. N°215)

« Projet totalement dépassé. Il y a suffisamment de bureaux vides dans le quartier Seguin. Idem pour des espaces commerciaux non loués à ce jour. Venez faire l'audit des espaces vides avant de vouloir bétonner à outrance. Nous voulons des arbres (arrêtez de les couper), nous voulons des espaces verts. Avec le monde qui change, le télétravail qui se démocratise, vous aurez suffisamment d'espaces à réadapter en logements. Les bureaux se vident... J'attends plus de responsabilité écologique des élus. » (Obs. N°24)

« Projet aux antipodes des attentes des Boulonnais et des Meudonnais… des bureaux et des bureaux... Pourquoi construire des immeubles alors que l'avenir est tourné vers le télétravail !! Nous ne voulons pas d'un La Défense bis » (Obs. N°27)

« Dommage que l'île Seguin, qui a été le lieu de tous les espoirs et fantasmes urbanistiques, finisse par être un simple quartier de bureaux sans âme le soir car vide d'habitants !
Le projet, qui n'a rien de différent de ceux du siècle dernier, n'est pas du tout visionnaire !...
Qui utilisera ces bureaux quand, après des crises de Covid, le travail sera prévu le plus possible à distance ? Déjà les entreprises réduisent leurs besoins de 40%. Qu'en sera-t-il d'ici 20 ans ? D'ici 100 ans (durée de vie du béton) ? Les bureaux vides sont déjà légion dans le quartier et dans la ville. » (Obs. N°50)

« Pas besoin d'autant de bureaux quand Boulogne-Billancourt peine déjà à remplir ses nombreux bureaux vides !! L'épidémie devrait nous faire reconsidérer cela.
Où sont les services aux Boulonnais ? Une autre piscine ? Un parc ? Des équipements pour

la ville ? » (Obs. N°57)

« Nous sortons d'une période de crise sanitaire étant allée jusqu'à un confinement quasi mondial et Boulogne-Billancourt ne tire aucune leçon. C'est une hérésie de prévoir une île de bureaux. Le bon sens et le confort des générations à venir serait de faire une île d'agrément, de promenade et de sports. Salle et plein air comme sur l'île de Puteaux. Mais pour cela, il faudrait un courage et une vision. » (Obs. N°61)

« Avons-nous vocation à devenir la nouvelle « Défense » de l'ouest Parisien ? L'île Seguin est un lieu stratégique de vie, d'échanges, de culture... Donc plutôt que bureaux et peu d'espaces publics, pourquoi pas des infrastructures qui se fondent dans le paysage, dans plus d'espaces verts en harmonie avec la Seine ? La Seine Musicale en est un exemple. Pourquoi ne pas rester sur ce type avant-gardiste qui donnerait à Boulogne encore plus de vision et de reconnaissance internationale vis-à-vis de la culture, de l'Art, du sport ? Nous avons tout près la base nautique ; associons celle-ci avec d'autres activités sportives à mettre en avant (autres que le football !) » (Obs. N°70)

« Une proposition : pourquoi ne pas poursuivre ce qui a été amorcé avec la création de la Seine musicale et l'implantation d'un cinéma et d'une fondation d'art contemporain pour faire de cette île une île de l'art et de la culture autour d'un grand parc, à la façon de celui de l'île Saint-Germain, jalonné d'œuvres d'art... Un projet de ce type serait une merveille et aurait pleinement sa place sur cette île dont les perspectives de part et d'autre ne doivent pas être saccagées… » (Obs. N°85)

« Il ne me semble pas nécessaire de construire des bureaux. Aujourd'hui, et demain dans un monde post-covid, nous avons besoin d'espace et de recréer des vies de quartier, pas de s'entasser dans des bureaux lorsque le télétravail se démocratise. Des commerces, des lieux culturels les plus spacieux possibles, des lotissements écologiques et des pistes cyclables. Voilà ce que l'on souhaite voir aujourd'hui. Ce projet ne me semble pas correspondre, ni à l'esprit de la région (de grande tour qui risque de défigurer un magnifique panorama), ni à nos priorités actuelles (se recentrer sur la vie de quartier, limiter les trajets bureaux-domicile, ne pas tout regrouper à un seul endroit...) Je trouve que ce projet est d'un autre âge. Nous sommes en crise, les bureaux construits seront vides. Dans le cas contraire, ils créeront un afflux aux goulots que représentent les ponts, avec toutes les nuisances associées aux embouteillages. » (Obs. N°89)

« Plus de bureaux, quand ceux-ci risquent de se révéler vides dans les années à venir. Plus de bureaux quand la situation a démontré que travailler depuis chez soi était tout à fait possible pour une certaine proportion de travailleurs. Plus de bureaux quand les entreprises vont comprendre qu'elles pourront économiser sur le foncier.
Déjà en 2014, un article du Monde alertait que "Sur les 3,9 millions de mètres carrés de bureaux inoccupés en Ile-de-France, 2,2 millions sont difficiles à louer. Et près de 1,2 million sont vacants depuis plus de trois ans".
Avez-vous envisagé de réadapter votre projet aux nouvelles conditions ? Ce n'est pas un tort de revenir en arrière, suite à la situation actuelle, au contraire cela montrerait que vous vous intéressez honnêtement aux besoins des citoyens. » (Obs. N°95)

« Le projet immobilier de l'île Seguin qui prévoit 123 000 m² de surface plancher de bureaux est par ailleurs contraire aux objectifs du SDRIF et de la Métropole du Grand Paris car il aggrave les inégalités territoriales que ces derniers cherchent à réduire. Pourquoi construire sur l'île Seguin 123 000 m² de bureaux alors que la ville de Boulogne concentre un nombre considérable de postes d'emplois soit 87.149 en 2017 (chiffres INSEE) alors qu'elle n'a que 64.992 actifs (population de 15 à 64 ans) dont 58.860 ont un emploi, soit un taux d'emploi de 73,6%. » (Obs. N°171)

« Boulogne-Billancourt est une ville bien équipée en bureaux, il aurait été sans doute plus utile (même si moins lucratif) de proposer un projet à destination des habitants de la ville, notamment les personnes âgées et les jeunes. Par exemple, un ensemble de bâtiments pour accueillir les centres de loisirs le mercredi et les vacances scolaires, les associations sportives pour les autres créneaux. Certains gymnases de la ville commencent à être défraîchis, ce serait l'occasion d'investir dans des équipements sportifs qui pourraient servir à tous les habitants et être intégrés dans un cadre plus vert » (Obs. N°241)

« Construire des bureaux est, certes, la solution la plus simple à très court terme grâce à la cession des terrains aux promoteurs, mais c'est aussi la moins durable et la moins attractive pour Boulogne-Billancourt.
La concentration des entreprises dans le sud de la ville aura des conséquences très néfastes sur le dynamisme économique des autres quartiers, où la bonne santé du commerce de proximité dépend en grande partie des entreprises et de leurs salariés.
Il est donc primordial de conserver un équilibre entre les offres de bureaux et de logements sur tout le territoire de la commune afin de préserver la haute qualité de vie boulonnaise et de maintenir des recettes fiscales élevées sans augmenter les impôts. » (Obs. N°446)

❖ **<u>Observations et questions du commissaire enquêteur</u>**

Après avoir constaté qu'une très large majorité des habitants de Meudon et de Sèvres se sont exprimés défavorablement pendant l'enquête publique sur le programme du projet DBS, le commissaire enquêteur demande que lui soit communiqué un tableau récapitulatif précisant l'évolution des surfaces du programme et des destinations depuis la création de la ZAC et sur l'île Seguin.

Le commissaire enquêteur souhaite aussi que soit mieux précisées et justifiées les raisons de cette programmation sur l'île mais aussi à l'échelle de la ZAC.

Compte tenu du nombre important de projets sur l'île depuis la démolition de l'usine Renault, et pour la bonne compréhension du commissaire, celui-ci demande que soient communiqués les bilans de la concertation préalable à la définition du programme de l'opération DBS.

Le questionnement sur le nombre de mètres carrés de bureaux vides actuellement sur la commune et le besoin de création de nouveaux locaux performants est pertinent et sain et prend toute son acuité dans la période de crise sanitaire avec le développement du télétravail.
C'est pourquoi le commissaire enquêteur invite la Ville à rappeler ses orientations en la matière et à préciser, au regard des développements immobiliers récents dans

l'environnement immédiat, le nombre de mètres carrés de bureaux existants, le taux de vacance et l'état du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire.

Le commissaire enquêteur souhaite également savoir si la question de la réversibilité de la destination bureaux a été étudiée dans le programme du projet DBS.

❖ **<u>Réponses et propositions du Maitre d'ouvrage</u>** (extraits, réponses complètes annexe 7)

Réponse sur l'évolution des surfaces du programme et des destinations depuis la création de la ZAC et la justification du programme de la partie centrale de l'île Seguin

Dans leur réponse, le Maitre d'ouvrage et l'aménageur donnent les informations suivantes :

La surface totale des permis de construire délivrés s'établit à 649 435 m². Compte tenu de la programmation à réaliser, la constructibilité de la ZAC à son achèvement devrait s'élever aux environs de 900 000 m², soit 60 000 m² de moins qu'à l'origine et 30 000m² de moins que la surface autorisée au PLU en vigueur (CT du 19 décembre 2018). Depuis la création de la ZAC, les évolutions de la programmation sur l'île Seguin ont conduit à une réduction de la constructibilité.

Le tableau ci-dessous présente l'évolution de la constructibilité de la ZAC depuis sa création :

	2003 Courrier Préfet du 13 Juin 2003	2004 Dossier de Réalisation - 2004	2005 Modification du PLU de 2005 Fondation Pinaut	2009 Après modification simplifiée n°3 Juillet 2009	2011 PLU - Révision Simplifiée 2011	2013 PLU - Déclaration de Projet 2013	2016 PLU - Déclaration de Projet Square Com	2018 PLU - Révision générale 2018
Logements	497 500 m²	451 000 m²	420 000 m²	392 300 m²	417 300 m²	404 300 m²	404 300 m²	404 300 m²
Bureaux	276 155 m²	265 500 m²	247 000 m²	271 100 m²	346 100 m²	333 100 m²	353 100 m²	353 100 m²
Activités, Commerces	186 345 m²	188 500 m²	175 000 m²	186 600 m²	221 600 m²	192 600 m²	194 600 m²	169 600 m²
TOTAL	**960 000 m²**	**905 000 m²**	**842 000 m²**	**850 000 m²**	**985 000 m²**	**930 000 m²**	**952 000 m²**	**927 000 m²**

A l'appui de ces informations sur l'évolution du programme de la ZAC, le Maitre d'ouvrage joint un tableau synthétique des surfaces des projets successifs sur l'île Seguin.

	François Grether 2004	Jean Nouvel 2011	Jean Nouvel Projet n°2 2012	F.Leclerq 2017*	F.Leclerq 2020**
Bureaux (m²)	105 000	154 000	112 000	112 000	123 500
Activités (m²)	40 000	111 000	96 500	28 000	6 500
Hébergements non résidentiel (m²)	30 000	45 500	42 000	-	-
Equipements sportifs (m²)	-	-	4 500	10 000	-
Seine Musicale	-	-	-	36 500	36 500
Fondation EMERIGE	-	-	-	53 500	53 500
Total (m² construits)	**175 000**	**310 500**	**255 500**	**240 000**	**220 000**
jardin public (m²)	6 500	13 000	12 000	12 000	15 000

Tableau synthétique des surfaces des projets successifs sur l'île Seguin.
** Correspond au projet Vivendi. ** Correspond au projet DBS.*

Réponse sur les bilans de la concertation préalable à la définition du programme du projet DBS

La concertation préalable a tout d'abord été menée, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, antérieurement à la création de la ZAC Seguin-Rives de Seine en 2004.

Les recours exercés contre le PLU en 2004 ont ainsi conduit à la mise en place par la municipalité de Boulogne-Billancourt d'une commission de concertation Seguin-Rives de Seine en janvier 2005.

Une procédure de médiation juridictionnelle a été conduite par le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise à l'initiative du Maire de Boulogne-Billancourt en 2016. Conformément aux engagements prévus dans le protocole conclu le 14 décembre 2018 à l'issue de cette médiation, un Comité de Suivi associant les associations signataires de cet accord a été mis en place.

Des réunions de présentation du projet DBS aux associations de riverains ont été organisées dans ce cadre au fur et à mesure de son avancement, les 13/11/2019, 29/01/2020 et 07/07/2020 en présence de l'Agence 2Portzamparc, architecte coordonnateur du projet DBS.

Réponse pour comprendre le projet DBS au regard des projets passés

DBS propose, à partir de l'analyse du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement des Hauts-de-Seine (CAUE 92) rédigée en juillet 2020, une étude comparative pour montrer que les remarques faites sur les projets antérieurs ont été prises en compte et que le projet DBS respecte le PLU, l'OAP n°3 du PLU et le protocole d'accord transactionnel.

L'analyse compare le projet DBS avec le projet Grether (2004), le projet N°2 de Nouvel (2012), le projet Vivendi (2017), est jointe en annexe N° 7 du présent rapport.

Réponse sur l'état du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire

- **La ZAC Seguin Rives de Seine**

La SPL Val de Seine Aménagement de la ZAC a communiqué sur le taux de vacance 2019 à l'échelle de la ZAC et de la Ville, à partir d'une étude de marché réalisée par BNP Paribas Real Estate en 2020 :

- *Nombre de m² de bureaux livrés sur la ZAC : 172 000 m² SDP*
  - *Taux de vacance Trapèze : 2,7 %*
- *Nombre de m² de bureaux à Boulogne-Billancourt : 1 273 000 m² SDP*
  - *Taux de vacance Boulogne-Billancourt : 8,3 % (taux le plus faible depuis 9 ans)*
- *Nombre de m² de bureaux à l'échelle de Grand Paris Seine Ouest : 2 867 000 m² SDP*
  - *Taux de vacance de la Boucle Sud : 6,7 % (taux le plus faible depuis 9 ans)*

- **Vacance versus obsolescence**[1]

Les immeubles de bureaux obsolètes sont davantage touchés par la vacance que les immeubles de bureaux neufs ou récents. L'obsolescence peut être architecturale, technique, règlementaire ou tout simplement utilitaire (les immeubles concernés ne répondent plus aux attentes des utilisateurs).

Ainsi avec l'Émergence de ces nouvelles attentes et nouveaux modes de travail, les entreprises déménagent plus fréquemment. Quant au produit immobilier, il se transforme en un outil de travail au service de l'attractivité des entreprises et les promoteurs s'emploient ainsi à répondre à la demande d'espace de bureaux toujours plus agréables, qualitatifs, serviciels, et efficaces. Cela accélère l'obsolescence du parc existant qui s'observe au travers de la différence de taux de vacance calculé par Cushman & Wakefield entre les immeubles de première main et de seconde main en juillet 2020 :

Taux de vacance	Seconde main	Première main
Boulogne-Billancourt	5,1 %	1,9 %
Boucle sud	5,4 %	1,1 %
Ile-de-France	4,3 %	0,9 %

[1] Base de données Cushman&Wakefileld en juillet 2020

De plus, l'offre neuve qui correspond aux besoins des utilisateurs est bien inférieure à l'offre rénovée ou en état d'usage. A Boulogne-Billancourt, seulement 12% du parc de bureaux est neuf tandis que 88% est de seconde main ou obsolète. »

Réponse sur la réversibilité de la destination bureau dans le projet DBS

- **Réversibilité**

Les immeubles laissent aux futurs propriétaires la possibilité d'être aisément reconfigurables offrant ainsi de multiples vies aux immeubles ou partie d'immeubles.

Les études de conception ont été menées pour tirer le meilleur potentiel de chaque immeuble. Des choix structurels permettent d'envisager une reconfiguration des espaces horizontaux et des verticalités.

Ainsi, selon les immeubles, une reconversion restera envisageable : certains d'entre eux pourraient accueillir des centres de formation, des établissements recevant du public ou des tiers-lieux à destination des travailleurs, d'autres pourraient accueillir dans leurs étages supérieurs du logement, ou encore s'orienter plutôt sur de la résidence hôtelière ou du co-living.

❖ AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse

Le tableau annexé à la réponse du Maitre d'ouvrage et de l'aménageur permet de bien mesurer l'évolution de la constructibilité de la ZAC depuis sa création. Le rappel du contexte historique de l'opération d'aménagement, dans lequel s'intègre le projet DBS, est décrit dans la réponse. Cette présentation permet aux nouveaux habitants de mieux comprendre le contexte sur une période longue.

Ce tableau des surfaces dans la ZAC permet de mesurer également l'évolution des destinations entre la programmation initiale et actuelle : le premier constat est que la proportion de la surface de logements a diminué au profit de celle des bureaux, alors que l'activité commerce est restée relativement stable. La densité entre le programme d'origine de la ZAC et aujourd'hui a légèrement baissé.

L'évolution du programme est présente dans la réponse du Maitre d'ouvrage avec une analyse comparée des différents projet envisagés sur l'île Seguin depuis la création de la ZAC : projets de François Gréther en 2004, de Jean Nouvel en 2011, de Jean Nouvel en 2012, de F. Leclerc en 2017 (projet Vivendi), de F. Leclerc en 2020 (projet DBS).

La comparaison des différents projets dans le temps permet de mesurer les densités envisagées sur l'île depuis 2004.
Il ressort du tableau comparatif des différents projets envisagés sur l'île que le programme actuel est le moins dense après celui de François Gréther qui ne prévoyait que 175 000m^2 dont 145 000m^2 de bureaux et activités et seulement 6500m^2 de jardin public.

Il ressort de cette analyse comparée que, depuis l'origine, la destination habitation est exclue des projets successifs et que le bureau est la destination dominante qui ressort dans tous les projets sur l'île Seguin depuis 2004. La présentation détaillée et le tableau synthétique des surfaces permet une lecture complète et abordable par tous. Cette représentation permet de mieux comprendre la relation de dépendance entre le programme du projet DBS, objet de l'enquête, et le programme de la ZAC.

Le commissaire enquêteur regrette que la réponse de l'aménageur et du Maitre d'ouvrage n'aborde pas suffisamment la justification de l'évolution du programme de la ZAC, et se limite à rappeler : *«… la phase du choix de la programmation sur l'île est désormais passée et reste en accord avec les besoins actuels ».*

Le programme de l'opération DBS correspond à celui arrêté dans la ZAC qui lui-même correspond aux objectifs de densification inscrits dans le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF). Les PLU sont tenus de prendre en compte les objectifs du SDRIF qui, en limitant l'étalement urbain, favorisent la densification et donc la hauteur des constructions en ville.

Le bilan de la concertation préalable à la définition du programme du projet DBS est décrit dans la réponse apportée aux questions du commissaire enquêteur. Le bilan de la concertation retrace les différentes étapes de concertation depuis la création de la ZAC, du PLU et de la médiation juridictionnelle en 2018. Ce bilan fait ressortir la concertation régulière et continue menée depuis l'origine de la ZAC.

Une analyse comparée des différents projets, effectuée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE), est jointe à la réponse du Maitre d'ouvrage. Le CAUE renseigne sur les caractéristiques des différents projets et livre son analyse sur chacun d'entre eux. L'analyse est précise et argumentée et offre un point de vue extérieur neutre.

L'information concernant l'état du parc de bureaux est présente dans la réponse du Maitre d'ouvrage. Elle s'accompagne de la description de la nature des emplois de bureau présents sur la commune et à l'échelle du territoire.

La question sur la vacance à Boulogne, qui a fait l'objet de nombreuses remarques durant l'enquête, est abordée à l'échelle de la ZAC, de la Ville mais aussi de la Boucle SUD et de l'Ile de France. Il est ainsi souligné que le parc tertiaire neuf sur la commune est faible et ne représente que 12%, alors que le parc ancien, davantage touché par la vacance, représente 88%. La réponse du Maitre d'ouvrage et de l'aménageur aurait cependant mérité un développement et une analyse plus qualitatifs que quantitatifs ainsi que le rappel des objectifs de la Ville en matière d'équilibre emploi/habitat.

Le Maitre d'ouvrage confirme que la réversibilité ainsi que la flexibilité des espaces ont bien été étudiées dans le projet. Peu de programmes intègrent dès leur conception cette approche, qui peut permettre des évolutions d'usage par la suite, tout en limitant l'impact sur l'environnement.

Le commissaire enquêteur considère que l'ensemble des réponses aux nombreuses observations du public sur la question du programme sont précises et argumentées.

Le commissaire enquêteur constate que l'articulation entre le programme de la ZAC et celui du projet DBS reste mal perçue par une partie du public, et ce malgré les nombreuses occasions de concertation autour des différents projets sur l'île Seguin.

Le commissaire enquêteur pense néanmoins que des analyses plus précises sur la vacance de longue durée, sur la transformation d'immeubles de bureaux obsolètes, sur les conséquences de la crise sanitaire au regard du programme de l'opération et sa meilleure justification auraient permis de mieux éclairer le public.

Thème N°2 : La hauteur des constructions

❖ **Analyse des observations par le commissaire enquêteur**

465 observations ont été reçues durant le temps de l'enquête. Ces observations se ventilent en 15 sous-thématiques qui ont été abordées par le public à 1343 reprises (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).

25% portent entre autres sur le thème « La hauteur des constructions ». Ces observations se ventilent selon trois sous-thématiques principales :

- La Tour
- La hauteur des constructions
- La conception architecturale du projet

La question de la hauteur de la Tour concentre principalement les avis défavorables des habitants de Meudon et de Sèvres, alors que cette opposition est moins présente dans les observations des habitants de Boulogne. Ceci s'explique vraisemblablement du fait de la consultation organisée à l'initiative de la Mairie à l'échelle de toute la commune de Boulogne-Billancourt en 2012, à l'occasion d'un précédent projet pour lequel un point haut avait été admis sur l'île Seguin, et plus récemment à l'occasion de la médiation juridictionnelle où les hauteurs maximales des immeubles ont été définies.

Les arguments principaux en défaveur de la Tour sont l'occultation de la vue et des perspectives sur Paris et la Tour Eiffel, le non-respect du site, l'impact de la Tour dans le paysage sensible d'un méandre de la Seine, la prise en compte insuffisante du caractère boisé des coteaux sur Meudon situés en vis-à-vis, l'aspect « trompeur » de sa représentation dans les documents mis à l'enquête, la rupture d'échelle et son implantation en face des habitations.

L'opposition à la Tour est moindre chez les Boulonnais. Le travail de concertation préalable, mené à l'occasion de l'élaboration des règles du PLU sur l'île Seguin (OAP N°3) dans le cadre de la médiation, peut expliquer en partie la meilleure acceptabilité de cette « Émergence » du côté Boulogne. La hauteur de la Tour est certainement moins perceptible pour les habitants du Trapèze qui ont, eux, un vis-à-vis avec la première rangée d'immeubles d'une hauteur plus faible, conformément à l'OAP N°3.

Pour d'autres observations, la hauteur de la Tour est conditionnée par la recherche nécessaire d'un équilibre financier dans la ZAC, qui permet le financement des équipements publics et des aménagements extérieurs de ce nouveau quartier.

En dehors de la cristallisation des remarques sur la hauteur de la Tour, la hauteur des autres constructions n'est l'objet de critiques négatives que dans une moindre mesure, si ce n'est par les partisans du projet d'île verte qui s'opposent à « l'élévation d'une muraille de 300 mètres de long, une tour debout et deux tours couchées », etc.

Concernant la conception architecturale, certaines observations sont critiques sur l'esthétique de la Tour, considérée comme un volume trop simpliste, trop monolithique, sans relation avec les autres immeubles et sans justification urbanistique.

La conception architecturale des cinq immeubles est peu remise en cause. Cependant, des doutes s'expriment sur la vision possible par les trouées entre les immeubles.

D'autres observations portent sur la longueur très importante des bâtiments et la faible prise en compte, dans leur conception, du caractère insulaire de l'île et de son échelle.

❖ **Contenu des observations**

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« J'habite le quartier du Trapèze depuis 10 ans et je me souviens qu'en 2012, j'ai participé comme beaucoup de Boulonnais à une votation pour le projet de l'île Seguin. Il y avait 3 projets dont un sans IGH. Il serait antidémocratique que 8 ans après, on remette en cause le choix des Boulonnais qui avaient voté massivement pour les 2 projets avec des IGH, sachant que le projet proposé aujourd'hui ne comporte qu'un seul point haut limité à 59 m de hauteur. Je suis donc favorable à ce projet et je le soutiens. Je souhaite également vivement voir la ZAC se terminer à présent. » (Obs. N°179)

« Vos administrés boulonnais ont pensé que les principes d'aménagement de l'île Seguin avaient fait l'objet d'un accord avec les principales associations de protection de l'environnement, à l'issue d'une procédure de conciliation conduite sous le patronage du Président du Tribunal Administratif de Cergy, et que le dernier PLU était le reflet de cet accord, notamment en ce qui concerne la constructibilité, la hauteur maximale des immeubles et leur affectation. Ceci après des années de tergiversations, et beaucoup d'argent gaspillé pour les études d'innombrables projets, toutes mises à la poubelle. » (Obs. N°207)

« J'ai noté avec satisfaction que l'ensemble des attendus issus de la médiation juridictionnelle entre la quasi-totalité des associations de riverains et d'environnement (boulonnaises et meudonnaises) et la Ville de Boulogne-Billancourt, ont été retranscrits dans le projet, notamment :
- La limitation de la constructibilité globale ;
- Le parc paysager de 15.000 m² côté Meudon assurant une continuité paysagère avec les coteaux ;
- Les percées visuelles d'une largeur minimale de 20 mètres depuis Meudon vers Boulogne-Billancourt et Paris ;
- La passerelle Sud et le nouveau pont Seibert permettant une accessibilité piétonne de l'île et une liaison en Bus à Haut Niveau de Services (BHNS) vers Boulogne-Billancourt et Paris (Gare St Lazare) depuis Meudon sur Seine ;
- La réduction du nombre d'Émergences (IGH) à une seule dont la hauteur ne devra pas dépasser 59 mètres. Concernant cet IGH, je renouvelle le souhait de la Ville de Meudon que son implantation respecte l'axe historique de Bellevue et son orientation perpendiculaire à l'île de manière à ce que les éléments de transparence du bâtiment préservent un maximum de vues depuis les coteaux de Meudon.
Je serai particulièrement vigilant quant au respect de ces points et à la qualité architecturale et environnementale de l'ensemble. La désignation de Christian de Portzamparc comme architecte coordinateur est en ce sens un point positif. » (Obs. N°399)

« Encore des tours. Je pensais qu'on avait enfin appris des erreurs du passé, cf. le massacre du quartier Beaugrenelle notamment. Encore plus ici en bord de Seine, avec la perspective de la colline de Meudon. Déjà que le bâtiment actuel de la Seine Musicale est très bétonné (cf. cette muraille de béton visible côté Boulogne) (Obs. N°5)

« Je suis opposé à la construction d'une tour. Je pense qu'il faut favoriser les petits ensembles de trois ou 4 étages, eux-mêmes limités en nombre. » (Obs. N°9)

« Construire une tour de 96 mètres de haut dans un paysage urbain comme celui de Boulogne-Billancourt, Meudon, Sèvres et Issy n'est pas acceptable. La construction de cette nouvelle tour ne fera qu'engendrer la construction d'autres nouvelles tours, faisant disparaître les coteaux de Bellevue (pour Boulogne-Billancourt) et faisant disparaître Paris pour les habitants de Meudon, qui sera fortement incité à construire des tours à la place des maisons existantes. » (Obs. N°22)

« Nous sommes contre ce projet qui amènera une nouvelle tour sur une île qui mérite un répit contre cette volonté de tout bétonner. L'île Saint-Germain est un exemple parfait d'un havre de paix apprécié par tous les habitants de Meudon, Boulogne, Issy-Les-Moulineaux et Paris 15è. Je trouve un projet de ce type bien plus attrayant et bénéfique (grand bol d'air) pour tous les habitants de ces villes. » (Obs. N°25)

« La position de la tour de 59m de hauteur face à la Seine Musicale n'est pas conforme à l'emplacement annoncé sur le plan du PROTOCOLE D'ACCORD au 30/01/2019 publié sur le site officiel de Val de Seine Aménagement, ni au visuel sur les panneaux d 'affichage devant la Seine Musicale destinés au grand public. La tour a été déplacée de plus de 50 mètres vers la colline de Meudon. Est-ce pour amenuiser l'effet néfaste d'un horizon détérioré du côté des électeurs Boulonnais ? Est-ce aussi pour dissimuler le non-respect d'un engagement qu'elle est représentée sur les visuels du PC en se fondant dans le ciel ou cachée derrière le premier front d'immeubles de bureaux de 8 étages côté Boulogne ? » (Obs. N°92)

« Cette tour va complètement dénaturer la vue depuis le site de la terrasse de Meudon Bellevue, inscrit au registre des monuments historiques. Ce site est magnifique et attire beaucoup de promeneurs pour cette vue. Il est important de prendre le patrimoine en compte. » (Obs. N°106)

« Ces constructions sont trop denses ; il était question de trois couloirs larges entre les bâtiments pour continuer à voir les collines de Meudon ; or, quand on regarde le peu de distance entre les trois grands bâtiments, on ne voit pas d'espace. Comment avoir pu oublier cette condition ? De plus, les bâtiments sont tout simplement trop hauts. Je suis pour ce projet mais avec des changements sur la hauteur des immeubles et non à cette tour de 90 m, » (Obs. N°141)

« J'habite l'avenue Brimborion à Sèvres, en face du parvis de la Seine Musicale. Je suis donc parmi les plus concernés par la construction d'une tour de treize étages, haute de 59 mètres à partir du parvis, et de plusieurs immeubles de sept étages au-dessus de l'île Seguin. Ces constructions immenses feraient barrière et bloqueraient la lumière et la vue depuis le bas de l'avenue Brimborion à Sèvres, où se situe mon habitation, jusqu'à la terrasse de Meudon Bellevue tout en haut. Il est anormal que les représentants de Sèvres soient exclus des

enquêtes publiques concernant l'aménagement de la partie centrale de l'île Seguin. » (Obs. N°144)

« Un des seuls documents lisibles par le grand public, pour autant qu'il ait eu la chance de le repérer (« SEGUIN-Lot1et2-Mémoire de réponse du Maitre de l'Ouvrage à l'avis de la Mrae ») fournit des éléments visuels et des réponses délibérément trompeurs. En particulier, les photomontages fournis
- Présentent la tour comme quasi invisible, en jouant sur des effets de reflets irréalistes
- Utilisent des perspectives visant à minimiser l'impression de hauteur
- Évitent très soigneusement de fournir un moyen de comparaison des hauteurs avec le bâtiment existant de la Seine Musicale
- N'incluent aucun point de vue depuis la Seine ou depuis les berges côté Meudon, qui aurait pu donner une idée juste des hauteurs des immeubles par rapport à la végétation du parc et à celle de la Seine Musicale. » (Obs. N°236)

« Bref, ce projet ne respecte pas l'essence insulaire de l'espace. La hauteur des bâtiments est une absurdité. La Seine Musicale est le seul bâtiment existant sur l'île. Sur le parvis qui fait face au projet, les bâtiments n'ont que 4 étages. Or, tous les bâtiments du projet ont entre 7 et 14 étages ! soit le double ou le triple ! La Seine Musicale sera donc écrasée par ce nouveau projet.
Le dôme de la Seine Musicale culmine à 71m NGF soit 25m de moins que la tour prévue dans le projet. Par rapport au sol, la Seine Musicale culmine dont à 35m de hauteur et la tour à 60m ! Près du double ! Il y a aujourd'hui un consensus autour de la réussite architecturale de la Seine Musicale. Pourquoi ne pas montrer que le nouveau projet va défigurer la Seine Musicale » (Obs. N°341)

« Il faut donc revoir le principal et quasi unique point d'achoppement : la hauteur des immeubles les plus élevés. En supprimant quelques étages des tours les plus grandes et en réalignant la hauteur maximale sur celles des immeubles les plus proches, les contestations des riverains disparaitront sans compromettre outre mesure l'équilibre financier des programmes des promoteurs. Le chantier pourra alors enfin être lancé dans une ambiance apaisée et sécurisée juridiquement. » (Obs. N°363)

❖ **<u>Observations et questions du commissaire enquêteur</u>**

Le thème « hauteur des bâtiments », dans ses différentes composantes, soulève des préoccupations légitimes pour les riverains ayant vue sur le projet.
Le commissaire enquêteur constate que la question de la Tour cristallise le mécontentement des riverains et notamment côté Meudon et Sèvres.

Pour une plus juste appréciation de l'insertion du projet dans son environnement, le commissaire enquêteur demande au porteur du projet une représentation plus réaliste de la Tour avec la matérialisation de cônes de vues éloignées, depuis notamment le point 6 sur Meudon, mais aussi à partir de Boulogne.

Il est demandé également que soient représentées sur les élévations la ligne de crête des constructions préexistantes (usine Renault) ainsi que la matérialisation de la hauteur autorisée dans l'OAP N°3 (y compris celle de la Seine Musicale et du projet de

la fondation Émerige) afin d'avoir une vision plus globale de l'ensemble des constructions sur l'île.

S'agissant d'un projet compris dans le périmètre de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine, il est demandé une note précisant, pour la partie centrale mais aussi à l'échelle de l'île, les surfaces des emprises bâties des constructions existantes et projetées et celles qui sont végétalisées, en comparaison avec l'occupation préexistante.

A titre de comparaison, le commissaire souhaite avoir une idée du volume bâti constitué par les constructions sur l'île (actuelles et projetées) et le volume des constructions Renault sur l'île avant leur démolition.

Le commissaire enquêteur demande que soit étudié également le volume des locaux techniques en terrasse de la Tour, avec un retrait plus important par rapport au nu des façades projetées, afin d'en réduire la perception et la hauteur.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur souhaite que le porteur du projet puisse répondre à la question du Maire de Meudon : *« l'implantation de la Tour respecte-t-elle l'axe historique de Bellevue et son orientation perpendiculaire à l'île de manière à ce que les éléments de transparence du bâtiment préservent un maximum de vue depuis les coteaux de Meudon ?* »

❖ **Réponses et propositions du Maitre d'ouvrage** (extraits, réponses complètes annexe 7)

Réponse sur la représentation plus « réaliste » de l'Émergence

En réponse aux nombreuses critiques sur la représentation de la Tour, le Maitre d'ouvrage précise que *:*

L'expression graphique des revêtements de façade exprime la volonté des architectes d'insérer le mieux possible les immeubles dans leur contexte et d'éviter toute intervention brutale et agressive dans leur environnement.

Un dossier spécifique, a été produit par l'agence Sou Fujimoto pour présenter les matériaux qui pourront être mis en œuvre afin que le rendu final des façades soit fidèle aux images présentées ainsi que pour atteindre le niveau optimal des performances environnementales.

Le projet a également été soumis à l'avis du service des Architectes des Bâtiments de France (ABF) en raison de la proximité de plusieurs monuments historiques, dont notamment la terrasse de Bellevue à Meudon. Après examen du projet, l'ABF a donné son accord.

Réponse sur les cônes de vues éloignées depuis Meudon et Boulogne-Billancourt et l'implantation de l'Émergence

Des observations déposées sur le registre de l'Enquête Publique concernent l'impact du projet DBS, et plus particulièrement de l'Émergence, sur les cônes de visibilité depuis Meudon, Sèvres et Boulogne-Billancourt.

DBS, assistée de son équipe d'architectes, a modélisé l'impact du projet par rapport à différents points de référence (Tour Eiffel, Terrasse de Bellevue, etc.)

Point de vue n°1 depuis la Terrasse Bellevue.

Point de vue n°2 depuis la Terrasse Bellevue.

Ci-dessous, DBS présente une superposition de la simulation jointe à l'observation n°106 (bleu foncé) et de l'image établie par les architectes du projet DBS (bleu clair).

Photomontage réalisé sur le point de vue n°6, depuis la Terrasse de Bellevue, pour montrer la comparaison entre la modélisation de l'observation n°106 et la modélisation réalisée par les architectes du projet DBS.

Réponse sur les surfaces et volumes des emprises bâties des constructions existantes et projetées en comparaison avec l'occupation préexistante (usine Renault)

- **Surfaces**

Dans cette partie, DBS expose les surfaces des constructions projetées de l'île Seguin par typologie.

		Aval	Partie Centrale	Amont	Total	Ratio
Bâtiments	Emprise	Seine Musicale 17 000 m²	Projet DBS 22 000 m²	EMERIGE 10 000 m²	49 000 m²	43%
Espaces ouverts au public	Jardin	-	15 000 m²*	-	15 000 m²	13%
	Voie Sud Centrale	-	2 500 m²	-	2 500 m²	2%
	Voie Centrale	-	6 600 m²	-	6 600 m²	6%
	Percées visuelles	-	3 200 m²	-	3 200 m²	3%
	Esplanades et parvis	7 700 m²	-	11 200 m²	18 900 m²	16%
	Berge	19 800 m²			19 800 m²	17%
	Total	**-**			**115 000 m²****	100%

Tableau des emprises des bâtiments et espaces ouverts au public existants et projetés sur l'île Seguin.
** Surface minimale exprimée. ** La surface totale de l'île est exprimée selon les parcelles cadastrées de l'île (hors emprise DPF tel que les berges).*

Les usines Renault occupaient la totalité de l'île Seguin (soit plus de 115 000 m² d'emprise au sol) alors que les constructions projetées sur l'intégralité de l'île occuperont environ 43% de la surface au sol de l'île.

- **Volumes**

En s'appuyant sur un dossier établi par Renault (en juillet 2003) dans le cadre d'une campagne de démolition partielle de ses bâtiments et sur des photographies anciennes, DBS a reconstitué l'axonométrie approximative des immeubles de l'ancienne usine Renault situés au-dessus de la cote 37 m NGF (afin de pouvoir assurer la comparaison avec le projet DBS). La volumétrie correspondante est estimée à environ 384 000 m^3.

A partir des indications fournies par la SPL Val de Seine Aménagement pour les volumes construits de la Seine Musicale (pointe aval) et projetés de la Fondation EMERIGE (pointe amont), puis en ajoutant le volume du projet DBS, l'ensemble des volumes situés au-dessus de la cote 37 m NGF, est d'environ 206 000 m^3, conformément à l'axonométrie ci-dessous.

En conclusion, les projets existants et projetés sur l'ensemble de l'île Seguin représentent un volume construit inférieur de 50% au volume des installations de Renault qui occupait non seulement toute la surface de l'île Seguin, mais qui, de plus, étaient partiellement construites en encorbellement sur la Seine.

Réponse sur la comparaison entre la ligne de crête des usines Renault et celle du projet DBS

La réponse du Maitre d'ouvrage s'accompagne d'une comparaison de la représentation de la ligne de crête des usines Renault avec celle du projet DBS.

Réponse sur les locaux techniques de l'Émergence

L'étude faite par l'agence Sou Fujimoto Architecte concernant cette demande propose des solutions d'optimisation de l'édicule technique avec la réduction de son emprise et l'augmentation des retraits sur les façades Est et Ouest.

Réponse sur l'Implantation de l'Émergence

DBS précise que, de façon générale, les immeubles présentent des discontinuités et des différences de hauteur pour constituer un ensemble harmonieux, organisé en volumes discontinus offrant des creux et des épannelages variés, conformément aux préconisations de l'OAP n°3. Cette volumétrie permet d'éviter tout effet de front uniforme et massif, les percées visuelles traversantes laissant passer les vues d'une rive à l'autre de la Seine.

Dans ce contexte, l'Émergence est implantée face à la Seine Musicale, à l'extrémité Ouest du lot 2, dans l'espace privilégié par l'OAP n°3, perpendiculairement à l'île. Ses dimensions sont de 50 mètres dans l'axe perpendiculaire de l'île et de 30 mètres hors tout dans sa largeur face aux coteaux de Meudon. Ainsi, sa volumétrie permet une insertion urbaine et paysagère harmonieuse depuis chacune des berges de la Seine.

- **AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse**

Dans sa réponse aux observations formulées par le public sur les représentations graphiques du projet dans les documents du permis de construire soumis à l'enquête, le Maitre d'ouvrage confirme la validité des images produites dans le dossier de permis de construire mis à l'enquête et apporte des précisions et justifications.
Le commissaire enquêteur constate que ces nouvelles représentations apportent une vision plus réaliste et permettent de ce fait d'avoir une meilleure idée du projet et de son intégration dans l'environnement.

Il est rappelé l'avis favorable rendu par l'Architecte des Bâtiments de France sur le projet dans le cadre de l'instruction des deux demandes de permis de construire ainsi que l'intention architecturale de l'agence Fujimoto sur l'Émergence, le traitement de la façade et l'aspect du verre.

Concernant les cônes de visibilité depuis Meudon, Sèvres et Boulogne-Billancourt, le Maitre d'ouvrage joint à sa réponse la modélisation de l'impact du projet DBS par rapport à différents points de référence (Tour Eiffel, Terrasse de Bellevue, Pont Renault).

En complément à ces représentations, le Maitre d'ouvrage répond aux critiques d'une observation sur la simulation de l'insertion de l'Émergence, établie à partir de la terrasse de Bellevue à Meudon, et joint à sa réponse la représentation de l'Émergence en comparaison à celle de l'observation n°106.

Le commissaire enquêteur considère que la précision apportée dans ces documents était nécessaire à la bonne compréhension de l'implantation du projet, de sa hauteur et des cônes de vues sur Paris.
Même si les représentations des cônes de vues sont plus précises, il est incontestable que le projet DBS réduit en partie les vues sur Paris pour certains riverains habitant les coteaux de Meudon.

Sans vouloir revenir sur le passé historique de l'île Seguin, le commissaire enquêteur considère que la comparaison des volumes et de l'emprise des anciennes constructions Renault, avec le projet DBS, permet de mieux comprendre les enjeux de l'aménagement et l'impact des projets dans l'espace, en volume et l'emprise du bâti.

Concernant l'Émergence, le commissaire enquêteur a formulé des demandes au Maitre d'ouvrage et à son architecte pour qu'ils réduisent l'impact de la volumétrie des locaux techniques. Il souhaite que les propositions étudiées par l'agence Sou Fujimoto et présentées dans la réponse aux observations du commissaire enquêteur puissent être intégrées au projet.

Le commissaire enquêteur considère que le projet DBS traduit l'objectif de « *densifier à proximité d'une gare* » énoncé dans le SDRIF (document de planification d'échelle supérieure), que le PLU et l'OAP n°3 se doivent de prendre en compte. Cette densification est appréhendée souvent par le public de manière plutôt négative, et plus particulièrement dans le cas présent de cette opération d'aménagement sur un site sensible. Le commissaire enquêteur s'étonne que la région ou le territoire n'aient pas souhaité poursuivre un aménagement sur la partie centrale plus en rapport avec la Seine Musicale et ce lieu symbolique.

A l'appui de plusieurs schémas, le Maitre d'ouvrage répond à la question du Maire de Meudon sur l'implantation de l'Émergence.
Le commissaire enquêteur considère que ce choix d'implantation est de nature à limiter l'occultation des vues d'une rive à l'autre.

A la lecture des réponses du Maitre d'ouvrage aux différentes observations, le commissaire enquêteur considère que ces réponses sont détaillées, convenablement illustrées et complètes.

Thème N°3 : Le projet et son impact sur l'environnement

❖ **Analyse des observations par le commissaire enquêteur**

465 observations ont été reçues durant le temps de l'enquête. Ces observations se ventilent en 15 sous-thématiques qui ont été abordées par le public à 1343 reprises (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).

24% portent entre autres sur le thème « le Projet et son impact sur l'Environnement ». Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Environnement
- Paysage
- Pollution

L'implantation de construction sur une île interroge à juste titre, et dans le cas présent, le projet DBS sur l'île Seguin suscite une inquiétude forte en matière de protection des paysages, des vues et de l'environnement.

De nombreuses observations demandent que la partie centrale de l'île soit plus végétalisée et moins dense, afin de mieux prendre en compte les vues sur Paris et de conserver et mettre en valeur le paysage aux abords de l'île.

Par ailleurs, de nombreuses observations soulignent les réponses partielles du Maitre d'ouvrage aux observations et recommandations de la MRAE sur ce thème.

Pour certains, la question de l'exigence environnementale est insuffisamment prise en compte dans le projet et pose la question de la performance énergétique des bâtiments, ainsi que les incidences du projet sur la santé à l'occasion des canicules de plus en plus régulières. Il est demandé de conserver un poumon de respiration permettant de lutter contre le réchauffement climatique, notamment par un meilleur équilibre entre le bâti et le végétal, en réduisant les hauteurs des constructions.

L'impact du projet sur la circulation de l'air le long de la Seine est, pour certaines associations, insuffisamment pris en compte dans l'étude d'impact.

La pollution de l'air liée au parking, jugé pour certains encore trop important dans le projet, est une question qui revient à plusieurs reprises. L'ouverture du parking au public en dehors des heures de bureau constitue un risque de pollution supplémentaire soulevé dans plusieurs remarques.

La proximité du projet avec plusieurs édifices inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques est rappelée à plusieurs reprises par les habitants de Meudon et Sèvres, qui s'inquiètent de la réduction des perspectives sur Paris et sur le paysage dégagé dans la boucle de la Seine.

Le vis-à-vis du projet avec les coteaux de Meudon très boisés et la réduction du champ de vision sont également très présents dans les observations des habitants de Meudon et Sèvres. La dépollution des sols effectuée par Renault ne semble pas convaincre certaines personnes qui demandent des garanties complémentaires par le porteur du projet pour assurer la sécurité sanitaire compte tenu des nouvelles occupations prévues dans le projet.

Le faible nombre de mètres carrés d'espaces verts par habitant à Boulogne et la question de la pleine terre reviennent régulièrement dans les observations.

La trop faible épaisseur de terre prévue sur la dalle parking ne permet pas, selon certaines observations, d'assurer la conservation des plantations. Il en est de même pour les arbres de hautes tiges sur la couche de pleine terre jugée insuffisante.

A plusieurs reprises, des associations rappellent le rôle de la biodiversité indispensable à la santé et au bien-être des habitants et pointent l'impact du projet sur cette question.

L'accès limité de l'île pour les voitures au profit des vélos et des piétons est considéré comme positif, mais certains pensent néanmoins que la présence des voitures est encore trop importante.

❖ **Contenu des observations**

Les principales observations du public relatives au thème « Le Projet et son impact sur l'Environnement » sont :

« D'un point de vue écologique, il n'est plus à démontrer que la ville a besoin de plus d'espaces verts pour aider à lutter contre les conséquences du réchauffement climatique, qui rend suffocant le quartier au cours des canicules qui sont appelées à se multiplier dans les années à venir. Cet espace central de l'île devrait rester un espace végétal libre pour aider aussi à mieux ventiler un quartier fait d'immeubles. » (Obs. N°4)

« Un "poumon" vert entre Boulogne et Meudon/Issy serait bienvenu, avec des constructions de maximum 5 étages, et sur lequel GPSO pourrait exercer un contrôle, contrairement au Bois de Boulogne relevant de la Mairie de Paris qui ne semble pas vraiment s'y intéresser (propreté, sécurité/prostitution...) » (Obs. N°5)

« Ce projet ne fait plus rêver les Boulonnais. Vu le contexte, avons-nous vraiment besoin de ces 12918 places de bureaux supplémentaires ? Nous voulons maintenant retrouver des espaces dégagés, ouverts, sereins et vivables. De plus il est temps de prendre la mesure de l'urgence climatique et de la baisse de la biodiversité. Il faut arrêter l'artificialisation des sols et dé-densifier nos villes. Ces esplanades de béton et tours de bureaux n'ont plus de raison d'être en 2020 » (Obs. N°6)

« Ce permis de construire est le plus acceptable depuis la remise en cause en 2009 du projet existant à l'époque. Cependant, il est désormais prouvé que les immeubles de grande hauteur ne contribuent pas à la lutte contre le réchauffement climatique.
C'est même plutôt le contraire d'après ce rapport de l'ONU :
https://www.uncclearn.org/sites/default/files/inventory/unfpa14.pdf » (Obs. N° 8)

« Cette île, ces rives, cette vallée, sont un écrin vert que beaucoup nous envient. La vue sur les coteaux de Meudon, la perspective dégagée sur Paris, doivent être préservées. » (Obs. N°23)

« Nous avons besoin d'espaces verts, le maximum d'espaces verts partout où cela est possible. Le climat change très rapidement et les canicules seront bientôt très fréquentes

longues et intenses. Seul un développement de la végétation pourra permettre de rafraîchir (sans utiliser les climatiseurs qui ne contribuent qu'à empirer la situation...)
Par ailleurs la biodiversité s'effondre partout dans le monde. Il est temps de réfléchir à des projets qui vont dans le sens de la préservation de la vie sur terre et non pas sa destruction » (Obs. N°78)

« "Espaces naturels sensibles remarquables de proximité." Dans le dossier de l'étude d'impact, on observe l'absence de mention des "espaces naturels sensibles remarquables de proximité" déjà identifiés par le département, comme par exemple, certaines berges naturelles, autour de l'île St Germain ou des roselières plantées à Billancourt rive droite en amont du pont Daydé. "Préservation des continuités écologiques", "favoriser les perceptions" le jargon des études d'impact refuse de mentionner l'essentiel : la présence d'espèces faune et flore remarquables, comme le martin pêcheur, la "cardamine impatiente", présents sur le site, et /ou dans sa proximité immédiate » (Obs. N°91)

« Sur le fond : Vous le savez sans doute, un projet alternatif, porté par un collectif, existe. Il tient compte des contraintes environnementales et paysagères de ce site remarquable, il tient compte aussi du changement climatique en cours. Je souhaite que l'on aille au-delà de la Seine musicale, et que toute l'île Seguin soit aménagée en île verte conformément au projet alternatif du Collectif "Vue sur l'île Seguin". Enfin, pour des raisons de nécessaire intégration dans un site exceptionnel, protégé à plusieurs titres, il faudrait aussi qu'aucun bâtiment ne dépasse huit étages sur l'île Seguin. » (Obs. N°112)

« Nos associations œuvrent pour que les rives de la Seine et les îles de la Seine, situées en zone inondable, mais aussi réserves végétales et de biodiversité indispensable à la santé et au bien-être des habitants, fassent l'objet d'une protection globale, quelles que soient les communes traversées et les PLU concernés. Tant les rives de la Seine que les îles doivent cesser de faire l'objet de projets immobiliers disparates, trop compacts, contraires aux objectifs de protection de l'environnement, mais aussi aux objectifs d'égalité territoriale du SDRIF Île de France et de la Métropole du Grand Paris (MGP). Elles ont un rôle indispensable à jouer en matière de santé des habitants et de lutte contre le réchauffement climatique de la région parisienne. D'où la nécessité et l'urgence d'assurer leur protection. Trop minéralisées, les communes de la Métropole du Grand Paris, dont fait partie Boulogne, deviennent des fournaises invivables lors des canicules. On sait que l'écart entre les grandes métropoles et les campagnes un jour de canicule peut aller de 3° à 10 ° !

Au lieu de continuer à densifier et à « compacifier » l'île Seguin, mais aussi toutes les îles de la Seine et leurs rives en Île de France, il est urgent de les sauvegarder ou d'y créer de nouveaux espaces de nature. Il faut donc cesser de densifier et de bétonner ces zones en arrêtant de céder aussi facilement à la pression financière et immobilière qui s'y exerce et risque de s'y exercer de plus en plus » (Obs. N° 171)

« Qualité des sols : Plus de cent ans d'exploitation des usines Renault ont pollué fortement les sols. La dépollution effectuée par Renault n'est pas complète. Elle ne pouvait l'être puisque celle-ci atteint la nappe phréatique et qu'il se produit continûment des remontées de produits et dérivés pétroliers et/ou de produits issus des fonderies.

Le dossier complet de la dépollution des terrains Renault est en notre possession puisque nous faisions partie de la commission de suivi. Seule une dépollution totale sera sans risques pour les usagers et les riverains…

… En ce qui concerne le risque d'inondation, nous avons bien lu que les parkings sont inondables mais rien sur la culture du risque. Pourtant l'île Seguin est le lieu idéal pour sensibiliser le grand public aux risques de crue mais aussi d'étiage, car le réchauffement climatique nous bascule déjà d'un extrême à l'autre.

Pour ce qui est de la récupération des eaux de pluies, dans sa réponse à la MRAE, l'aménageur explique qu'une partie de l'eau de pluie sera récupérée pour l'arrosage des végétaux. Le projet ne prévoit pas de cuve de récupération d'eau de pluie.

Végétalisation : Dans le dossier d'enquête, il est question d'arbres « de haute tige » et de « pleine terre ». En réalité cette « pleine terre » est limitée à une couche de terre végétale de 1m50 à 2m de profondeur. C'est très insuffisant et il est outrancier de parler de pleine terre dans ces conditions.

On apprend aussi que seulement 60% de la surface du jardin sera en « pleine terre », ailleurs la couche de terre est encore plus mince.

La végétalisation des terrasses permet bien d'absorber les petites pluies et cela permet de rafraîchir l'atmosphère mais les arbres de haute tige ont de gros besoin en eau. Comment seront-ils satisfaits ? Les essences qui seront plantées (des peupliers et des saules) peuvent développer leur système racinaire en surface, mais le fait que les arbres ne soient pas ancrés en profondeur les rend très vulnérables aux coups de vent. » (Obs. N° 209)

« Impact du projet sur le paysage et les sites classés : il est indéniable que les sites classés autour de l'île Seguin seront impactés par ce projet. L'ensemble du domaine, parc, villa et musée RODIN, est classé Monument historique depuis le 17 février 1972….

Qu'en sera-t-il aussi du parc de Brimborion, site classé, appartenant à la série des grands parcs des bords de Seine et qui se trouve dans la ville de Sèvres dans les Hauts-de-Seine ? Des vues remarquables s'ouvrent sur la vallée de la Seine, les méandres du fleuve, le mont Valérien et son fort, l'île Monsieur, l'île Seguin.

Qu'en sera-t-il de ces sites classés ? Face à cet énorme projet de 13 ha de bureaux et centre commercial dont 2 tours de 17 étages ? » (Obs. N°222)

« Respecter les vues classées de Bellevue sur Paris et la Tour Eiffel et les vues des Boulonnais sur Brimborion...

… La tour de 96m NGF a été placée pile face à la colline de Bellevue, parfaitement devant sa partie la plus peuplée !! C'est tout simplement aberrant, honteux et irrespectueux pour les habitants de cette colline qui ont souvent payé le prix fort pour profiter d'un tel panorama avec des vues classées sur Paris et la Tour Eiffel. Cette tour va totalement obstruer les vues des Meudonnais et Sévriens de Bellevue – quartier qu'il faudra donc renommer quand il n'y aura plus aucune vue » (Obs. N°230)

« La dégradation d'un des plus beaux et des plus spectaculaires sites de la région parisienne, c'est-à-dire de la première boucle de la Seine en aval de Paris. Ce site historique avait pourtant été valorisé au cours des siècles et préservé, y compris au XXème siècle, malgré les usines Renault…Les modélisations, même rapides, réalisées avec Google Earth par nos adhérents, permettent de se faire une idée de cette dégradation du paysage alors que nos collines sont classées depuis plus de 80 ans. A noter que le dossier pourtant très lourd de la consultation nous semble incomplet sur son impact paysager et les simulations descriptives (pourtant a priori faciles à réaliser) nous paraissent peu représentatives de la réalité.

Au-delà de ce premier point essentiel, d'autres points nous paraissent critiques.

- Le chauffage et la climatisation des bâtiments répondent aux normes de la Réglementation thermique 2012. Bien qu'une partie importante (réseau IDEX) de cette climatisation soit liée aux énergies renouvelables (le réseau de chaleur de l'usine d'incinération ISSEANE et la géothermie faible profondeur), on ne peut qu'être stupéfait qu'un projet terminal d'une grande ZAC ne suive pas les nouvelles normes de la RT 2020.

Bien que celles-ci ne s'imposent malheureusement qu'au 1er janvier 2021, leur application dans la partie centrale de l'île Seguin aurait été un geste particulièrement remarquable en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique. Cette non prise en compte explique peut-être la tenue accélérée de l'enquête publique.

- Les espaces verts prévus sur l'île sont en partie artificiels puisque souvent situés sur une dalle de béton (ciel des parkings). Ils ne pourront jouer le rôle attendu des espaces naturels en ville, à savoir absorber les eaux de pluies et les conserver. Le rôle d'îlot de fraîcheur sera totalement absent. Rien ne répond au Schéma Régional de Cohérence Écologique, ce qui est désolant. Boulogne-Billancourt est une ville très en-dessous des normes proposées par l'OMS pour la relation des habitants avec les espaces de nature (10 m^2 par habitant à moins de 15 minutes de marche à pied, puisque son rapport se situe à environ 5 m^2 par habitant. À noter que le Bois de Boulogne, parfois présenté comme une justification à la densification, est loin de l'île Seguin. Or, la santé d'une population dépend très clairement de la présence de surfaces importantes d'espaces verts à proximité » (Obs. N°256)

« Notre demande sur l'île Seguin est d'abord de reconstituer un échantillon de forêt hybride entre la forêt alluviale et la forêt de plaine...

Concernant l'île Seguin, il serait hautement désirable de reconstituer un espace arboré du type ripisylve (forêt alluviale), plus proche toutefois des forêts connues sur les îles rhénanes (Rorschollen, la Rhinau, etc.) situées sur d'anciens méandres coupés et qui ont perdu la dynamique écologique des forêts régulièrement inondables telles que nous les connaissons sur des rivières ou des fleuves naturels. En effet l'endiguement de l'île Seguin conditionne déjà un autre profil de forêt, celui-là plutôt hybride entre la forêt alluviale et la forêt de plaine (chênes, peupliers noirs, saules, avec de la vigne arborescente, des drapés de clématites et au sol des arums tachetés, prêles, alliaires, aspérules odorantes par exemple…)

Ce serait un paysage arboré de transition entre la végétation de l'éco-quartier de Boulogne-Billancourt et le Parc de St Cloud » (Obs. N° 268)

***«** S'agissant de l'analyse paysagère menée par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE), nous sommes en accord avec ses remarques critiques sur les perceptions du projet depuis les berges, les quais et depuis l'eau, l'aménagement du jardin public, les différents niveaux altimétriques du projet et un plan précis des différentes circulations (véhicules, piétons, personnes à mobilité réduite (PMR), les plantations (typologies et choix des essences, nombre et localisation des plantations), le besoin d'une meilleure prise en compte du caractère insulaire du site (voir page 19 du rapport du MRAE). Les réponses fournies par le maitre d'ouvrage et l'aménageur sont très superficielles et peu crédibles ; par exemple, le projet de planter 400 arbres de haute tige dans différentes parties (jardin public, voies publiques et berge nord) est incompatible avec la profondeur de terre prévue. Soit cette profondeur de terre est limitée à 2m de terre sur le jardin public, soit elle n'est pas précisée.*

Circulation de l'air, pollutions : Les circulations de l'air, courants d'air, évacuation des pollutions (NO^2, microparticules, ozone etc…) ne sont pas étudiés de façon convaincante. Les passages entre les immeubles permettront une vue partielle sur la verdure de Meudon, mais quid des courants d'air, effets Venturi etc. ? Comment les pollutions générées par la RD1, la cheminée d'aération de la ligne 15, les sorties de parkings, seront-elles évacuées rapidement derrière ces immeubles emmurant les Boulonnais ? » (Obs. N°304)

« De nombreuses associations locales ont exprimé avec rigueur et justesse des critiques depuis plusieurs années et ont contribué à l'enquête publique en insistant sur l'importance du grand paysage formé par cette première boucle de Seine en aval de Paris, au débouché de l'île Saint Germain, face aux collines de Meudon, de Sèvres et de Saint Cloud. Elles dénoncent - et nous les suivons totalement - ''le danger de dégradation irrémédiable de l'un des plus beaux et des plus spectaculaires sites de la région parisienne si ce projet est réalisé'' » (Obs. N°386)

« La Ville de Boulogne s'enfonce dans la crise en perdant la qualité de vie qu'elle pourrait offrir avec ce dernier morceau de ville à inventer. Nous voulons une ville où la nature est présente, où nous pouvons facilement nous protéger des crises sanitaires et environnementales à venir, et non pas une promenade arborée faisant le tour de l'île (ce qui est appelé "jardin" est en fait une butte, un glacis en pente qui ne supportera que de l'engazonnement) » (Obs. N°443)

❖ **Observations et questions du commissaire enquêteur**

Concernant la protection du site et des paysages, le commissaire enquêteur demande que soient rappelés la réglementation applicable à ce projet et les avis des services concernés sur ce sujet (l'observation n°396 fait état de l'absence de consultation de l'inspecteur des sites et l'observation n°91 fait état de l'absence de mention des « espaces sensibles » dans le dossier d'étude d'impact).

Qu'est-il prévu pour limiter l'impact du projet sur le paysage ? Quelles sont les actions mises en œuvre dans le projet pour réduire et compenser l'effet îlot de chaleur ?

Des précisions devront être apportées pour démontrer la pertinence des choix de matériaux envisagés dans le projet qui contribuent à cet objectif. Il est également demandé que soient présentés au comité de suivi les matériaux de façade envisagés et leurs caractéristiques.

Il est également demandé au Maitre d'ouvrage et à l'aménageur de fournir un bilan des surfaces d'espaces verts créées dans la ZAC et des espaces naturels sensibles existant à proximité du projet ou à l'échelle du territoire.

Un complément d'information est demandé sur les épaisseurs de terre nécessaires au bon développement des arbres de hautes tiges et sur le système de récupération et de stockage des eaux de pluie pour l'arrosage des plantations.

Le commissaire enquêteur souhaite connaître le mode de gestion des espaces verts ouverts au public, ainsi que celui des espaces privatifs et des terrasses.

L'étude d'impact aborde sommairement les effets Venturi et l'impact du projet sur la circulation de l'air dans le couloir de ventilation que représente la Seine. Un complément d'information est attendu sur cette question.

Concernant l'impact du projet sur la biodiversité, le commissaire enquêteur demande que soient précisées les mesures d'évitement prises en compte dans la phase de conception du projet, ainsi que les mesures compensatoires mises en œuvre à l'occasion du projet. Il est donc demandé au Maitre d'ouvrage de préciser, au vu de ces interrogations, son analyse de cette problématique et les mesures qui seront prises pour remédier à ces effets négatifs et plus particulièrement de préciser la pertinence des choix retenus.

Le commissaire enquêteur souhaite savoir quelles mesures seront prises avant la construction du programme pour supprimer les éventuels polluants restants.

❖ **Réponses et propositions du Maitre d'ouvrage** (extraits, réponses complètes annexe 7)

Réponse sur la réglementation applicable au projet DBS et les avis des services concernés

Dans sa réponse concernant la réglementation applicable au projet, le Maitre d'ouvrage indique :

Les sites inscrits ou classés font l'objet d'une protection limitée à leur propre périmètre, ceci contrairement aux monuments historiques dont les abords sont protégés dans un rayon de 500 mètres. Sur le site de l'atlas des patrimoines, l'île Seguin n'est pas un site classé ou inscrit. Ce point est d'ailleurs confirmé par le PLU de Boulogne-Billancourt. La consultation de l'inspecteur des sites n'a pas lieu d'être.

Suite à la remarque faite par l'observation n°91 « absence de mention des « espaces sensibles » dans le dossier d'étude d'impact », DBS tient à préciser les éléments suivants : Dans le chapitre présentant l'état initial du territoire du projet (pièce A03) de l'étude d'impact et plus précisément dans le sous-chapitre traitant de la biodiversité (IV.1 Protection et inventaire du milieu naturel), l'ensemble des périmètres de zones de protection et d'inventaires est présenté dont les espaces naturels remarquables de l'île Saint Germain et les berges de Seine. Aucun de ces espaces naturels sensibles ne concerne directement l'île Seguin.

Réponse sur l'Impact du projet sur le paysage

Consciente des préoccupations des riverains sur l'impact du projet sur le paysage, DBS a fait réaliser, avec son équipe d'architectes, des modélisations des vues sur le projet à partir de photographies prises le 1er septembre 2020 et en y intégrant les textures des matériaux du

projet. Cette simulation répond notamment à l'observation n°236 qui présentait une animation vidéo comportant des vues proches et lointaines du projet.

Selon les termes de cette observation, ces simulations permettraient « de se rendre compte que le projet aura en fait un impact visuel majeur et fortement dégradant sur son environnement depuis Meudon, la Seine, le parc de Saint-Cloud, et Issy les Moulineaux ».

De plus, les immeubles du projet sont représentés sur ces vues lointaines par des parallélépipèdes de couleur rouge vif uniforme, effaçant dès lors tous les efforts d'insertion effectués par les architectes dans la conception de leurs projets.

Dans les vues proches figurant dans ces simulations, les constructions sont représentées par des parallélépipèdes de couleur blanche dont les dimensions sont dans l'ensemble conformes aux plus grands volumes inscrits. Mais leurs représentations effacent tous les détails et les traitements de façade ainsi que l'impact visuel du jardin public arboré qui sont essentiels dans l'appréciation esthétique du projet.

Réponse sur les actions mises en œuvre pour réduire et compenser l'effet îlot de chaleur

Les études réalisées par INGEROP en 2018 à l'échelle de l'île Seguin ont permis de démontrer que le projet d'aménagement de l'île (au moment de l'étude, le projet Vivendi) n'était pas de nature à modifier directement le climat à l'échelle locale ou régionale. L'île Seguin a l'avantage d'être cernée par la Seine qui lui apporte une certaine tempérance climatique.

Le projet DBS, moins construit et plus végétalisé que les projets précédents, impactera moins le climat et n'entretiendra pas l'effet d'îlot de chaleur.

Des variations d'ordre microclimatique sont toutefois possibles et ont été analysées à l'échelle du projet DBS afin de les limiter. Dès les premières phases de conception, le projet DBS a apporté des réponses sur l'ensemble des causes contribuant au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU)

Réponse sur le bilan des surfaces d'espaces verts créées dans la ZAC et les espaces naturels sensibles à proximité du site et sur le territoire

Les réponses qui suivent concernant les espaces verts et espaces naturels sensibles à proximité du site de l'île Seguin et sur le territoire, ont été fournies par la SPL Val de Seine Aménagement.

- **Espaces verts sensibles**

Il n'y a pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) à proximité du site. Les espaces naturels sensibles les plus proches de l'Île Seguin sont les berges de Meudon le long de la RD7, les berges de l'île Saint Germain, l'Île Monsieur, le parc de Saint Cloud, les coteaux de la Seine du Brimborion au Lycée Michelet (voir Thème 3, sous-partie 3.1).

- **L'accessibilité de la ZAC aux espaces verts**

Le tableau ci-dessous synthétise, pour les principales communes ou arrondissements limitrophes et/ou comparables à Boulogne-Billancourt, la valeur de l'indicateur « d'accessibilité aux espaces verts ». Cette donnée est issue du travail mené par l'APUR. Il en ressort que Boulogne-Billancourt offre à ses habitants, tant en surface moyenne qu'en accessibilité, un environnement de qualité.

	Population (2015)	Indicateur d'accessibilité aux espace verts (% à moins de 500md'un espace ver public)	Nombre de m² de végétation disponible par habitant
BOULOGNE BILLANCOURT	**117931**	**93**	**15 (hors Bois de Boulogne)**
VINCENNES	49461	94,6	9,4
SAINT MANDE	22401	100	10,2
PARIS 15	234 994	97,1	7,7
PARIS 16	165 487	93,1	50,7 (avec Bois de Boulogne

Source : APUR

- **Le bilan des espaces verts de la ZAC**

  - **Le quartier du Trapèze**

Le quartier du Trapèze s'est développé autour de l'idée d'une « ville-parc » en tirant parti des contraintes du site (site inondable). L'objectif est de répondre aux besoins des résidents et des utilisateurs des immeubles en s'appuyant sur les ressources et contraintes du territoire. Pour cela les espaces publics sont dimensionnés généreusement (50% d'espaces publics dont 50 % sont consacrés à la nature).

Enfin, le Trapèze est économe en ressources foncières. Le gabarit des lots a été défini selon des règles de constructibilité assez dense, tout en imposant à l'échelle des lots une surface de pleine terre représentant 50% des espaces libres.

A terme, le quartier du Trapèze comprendra 22 ha d'espaces publics environ. Aujourd'hui, le Trapèze comprend 16 ha d'espaces publics récemment aménagés. Ils comprennent tous des espaces végétalisés et/ou des alignements d'arbres.

  - **L'île Seguin**

Le projet d'espaces publics de l'Île Seguin prévoit près de 6,5 ha d'espaces publics ou accessibles au public, dont un jardin public d'au moins 15 000 m², des espaces végétalisés par bandes et la plantation de 400 arbres environ avec végétalisation en pied. Aujourd'hui seuls l'esplanade aval, le parvis de la Seine Musicale et le jardin Bellini (ce dernier n'est pas compté dans les surfaces données) sont réalisés et accessibles au public.

Les travaux en cours ont notamment permis de réaliser les murs de soutènement pour réaliser les socles des espaces publics aux niveaux des berges, de la voie sud et des esplanades, ainsi que les réseaux. La fin des travaux des espaces publics et leur végétalisation suivront celui des dernières opérations de l'Île Seguin.

Réponse sur les épaisseurs de terre, le système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations

Les réponses qui suivent sur les épaisseurs de terre concernant les arbres de hautes tiges ainsi que le système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations des espaces publics ont été fournies par la SPL Val de Seine Aménagement.

- ***Epaisseur de terre***

Au minimum 400 nouveaux arbres seront plantés :

- *Les arbres des espaces publics seront plantés en pleine terre.*
- *Les arbres des espaces privés ouverts au public (percées) disposeront d'une épaisseur de terre végétale (hors complexe d'étanchéité, hors drainage et couche de paillage) de 1,50 m minimum afin de garantir le bon développement des arbres de haute tige dans le temps.*

Réponse sur le mode de gestion des espaces verts ouverts au public et des espaces verts privatifs

La SPL Val de Seine Aménagement précise que les espaces publics jouxtant le projet DBS sont : les esplanades, les berges, la voie centrale, la voie sud et le jardin public. Tous ces espaces, à l'exception du jardin et de la voie sud qui y est intégrée comme une allée dans le jardin, seront accessibles au public 24h sur 24h et 7 jours sur 7.

Ces espaces seront gérés par GPSO.

Réponse sur les effets Venturi et impact du projet DBS sur la circulation de l'air dans le couloir de ventilation que représente la Seine

DBS a missionné le bureau d'études ETAMINE pour réaliser une étude aéraulique du site afin d'en étudier le confort à l'échelle de l'île. La zone concernée est celle définissant l'espace piétons, en rez-de-chaussée et à une hauteur de 1,5 m au-dessus du sol (vent à hauteur d'homme).

Réponse sur les mesures d'évitement dans la phase de conception et les mesures compensatoires mises en œuvre à l'occasion de la phase travaux concernant l'impact du projet sur la biodiversité

Des inventaires faune et flore ont été réalisés au printemps 2013 par Biotope sur l'ensemble de l'Île Seguin. Au regard de l'ancienneté des données écologiques et de l'ampleur des modifications d'occupation du sol survenues au sein de la ZAC depuis sa création, de

nouveaux inventaires faune flore complets ont été réalisés sur un cycle annuel, entre juillet 2017 et juin 2018.
Les groupes inventoriés ont été la flore (dont celle des milieux humides et la flore aquatique), les habitats, les mammifères dont les chauves-souris, les libellules, les papillons, les insectes, les oiseaux, les reptiles et les amphibiens.

Réponse sur la pollution du site et mesures prises avant la construction

Les usines Renault de l'île Seguin relevaient de la règlementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Renault a donc été soumise, après la cessation définitive de ses activités, à l'obligation de réhabiliter le sous-sol pollué de l'Île Seguin.

Après la réalisation d'études et d'investigations qui ont permis à Renault de localiser et de caractériser la pollution du sous-sol, plusieurs arrêtés préfectoraux, émis entre mai 1995 et octobre 2006, ont défini la méthodologie de réhabilitation et les seuils maximum de concentration en produits polluants à atteindre.
Les travaux de réhabilitation réalisés par Renault entre 1998 et 2008 ont fait l'objet d'un procès-verbal de recollement validé en 2008. Conformément à l'arrêté préfectoral d'octobre 2006, définissant des seuils de réhabilitation, ces travaux ont ramené la pollution du sous-sol à un niveau compatible avec quatre usages

- *Aménagement paysager,*
- *Voirie ou aménagement d'une gare de tramway,*
- *Bâtiments de bureaux ou locaux pouvant accueillir du public avec un ou plusieurs niveaux de parking en sous-sol,*
- *Bâtiments destinés au logement avec un ou plusieurs niveaux de parking en sous-sol.*

La pollution résiduelle éventuelle du sous-sol a fait l'objet d'investigations complémentaires réalisées par les porteurs des projets successivement envisagés sur l'Île Seguin ; ces derniers prévoyant d'autres aménagements en sous-sol que des parkings constituant des changements d'usages. Ces investigations qui ont porté sur des échantillons de sol, d'eau et de gaz du sol souterrains, ont permis d'identifier principalement des concentrations plus ou moins élevées en métaux et métalloïdes (notamment dans les remblais), en hydrocarbures divers et en solvants chlorés.

Le projet DBS comprend des activités de commerces, de bureaux et de cafétéria en sous-sol, ce qui constitue un changement d'usage. De ce fait, préalablement au dépôt des demandes de permis de construire, DBS a fait réaliser par la société BURGEAP un premier diagnostic environnemental, incluant une campagne d'investigations sur site, qui a permis d'identifier la localisation et les caractéristiques des concentrations en produits résiduels polluants, de définir les mesures prédictives de gestion de cette pollution résiduelle, et d'établir une éventuelle Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS).
Cette EQRS conclut provisoirement, sous réserve de la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées évoquées ci-dessous, à la compatibilité du site avec l'usage envisagé par le projet DBS.

Ce diagnostic environnemental sera complété par une deuxième campagne d'investigations sur site selon un maillage plus serré qui permettra de vérifier et si nécessaire d'adapter les conclusions de la première EQRS.

- **AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse**

Concernant le paysage, et après avoir analysé les modélisations proposées, le commissaire enquêteur considère qu'il est difficile de penser que le projet, du fait de la hauteur de l'Émergence et de son implantation le long de la Seine en vis-à-vis des coteaux de Meudon et de Sèvres, n'aura pas d'impact ou n'aura qu'un impact limité dans le paysage urbain immédiat.

Concernant le bilan des espaces verts de la ZAC, l'aménageur mentionne la surface totale des espaces publics et les espaces végétalisés existants ou en projet, à la fois dans le quartier du Trapèze, dans le quartier du Pont de Sèvres ainsi que dans l'île Seguin.
A l'analyse de ce bilan, le commissaire considère que le ratio de la surface végétalisée du jardin par rapport à la surface de l'espace public ou accessible au public pourrait être encore amélioré, en réduisant la minéralisation de certains espaces sur l'île, notamment le long de la voie Sud du futur jardin et sur les berges de la pointe amont.

Les épaisseurs de terre et le système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations sont bien abordés dans la réponse de l'aménageur. Le mode de gestion des espaces verts ouverts au public y est aussi décrit.

L'analyse des effets Venturi et l'impact du projet DBS sur la circulation de l'air, dans le couloir de ventilation que représente la Seine, sont présents dans la réponse du Maitre d'ouvrage, avec à l'appui les conclusions de l'étude aérolique.
Cette réponse est cependant partielle car la question est abordée du point de vue du confort des usagers des espaces ouverts au public, mais pas en ce qui concerne l'impact du projet comme obstacle à la libre circulation de l'air dans le corridor formé par la Seine en période caniculaire.

Les effets sur la santé, en relation avec le plan de protection de l'atmosphère, ne sont que faiblement évoqués dans l'étude d'impact.

Concernant l'impact du projet sur la biodiversité, la démarche ainsi que les différentes étapes sont bien décrites dans la réponse du Maitre d'ouvrage.

En ce qui concerne la pollution du site et les mesures prises avant la construction, le Maitre d'ouvrage confirme les mesures envisagées au regard de la pollution résiduelle du sous-sol préalablement à la construction de son projet. Les démarches de l'aménageur sur le traitement de la pollution du sol dans l'emprise du jardin sont également précisées.

Les actions mises en œuvre pour réduire et compenser l'effet îlot de chaleur sont bien présentes dans la réponse du Maitre d'ouvrage, mais certaines d'entre elles dépendent de l'aménageur qui est maitre d'ouvrage de l'ensemble des espaces ouverts au public.
DBS dispose cependant de leviers que ne sont pas proposés, tels que l'augmentation de la végétalisation des toitures terrasses.

Le commissaire considère que le Maitre d'ouvrage a répondu globalement aux questions, mais des manques existent, notamment sur la question de la prise en compte des enjeux climatiques et sur les effets du projet sur la santé. Le commissaire souhaiterait que le projet, qui se veut exemplaire, aille plus loin dans les mesures de réduction des impacts.

Sur les questions des îlots de chaleur urbains, la réponse est informative mais insuffisante quant aux mesures de réduction.

Thème N°4 : Les déplacements

❖ **Analyse des observations par le commissaire enquêteur**

465 observations ont été reçues durant le temps de l'enquête. Ces observations se ventilent en 15 sous-thématiques qui ont été abordées par le public à 1343 reprises (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).

5% portent entre autres sur le thème « les déplacements ». Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Circulation
- Accessibilité
- Stationnement

L'impact du projet sur la circulation aux abords est l'objet de plusieurs interrogations de riverains. L'augmentation du trafic dans un secteur déjà saturé, l'accès aux deux parkings par le pont Renault, le nombre de voies du RD1 après son réaménagement, la saturation des réseaux de transports en commun actuels (ligne 9, ligne T2) constituent des préoccupations légitimes que l'on retrouve principalement dans les observations des habitants de Boulogne.

Les observations concernant l'amélioration de l'accessibilité de l'île sont plutôt favorables avec la future station de la ligne 15, la création de la future passerelle et le nouveau pont Seibert, ainsi que la desserte de l'île par le bus à haut niveau de service (BHNS).

Le nombre de places de stationnement pour les voitures prévu dans le projet est le sujet de plusieurs observations. Pour certains, elles sont encore beaucoup trop nombreuses, et c'est contraire à l'objectif initial d'un aménagement de l'île sans voitures. Pour d'autres, c'est le nombre de places de vélos qui est insuffisant, ou la localisation inadéquate, particulièrement pour les vélos des visiteurs sur l'espace public.

Le fonctionnement des entrées et sorties des deux parkings aux heures de pointe est perçu comme un risque de dégradation de la desserte actuelle dans le quartier du Trapèze, et fait l'objet de plusieurs observations.

L'absence d'une desserte fluviale est également mentionnée.

❖ **Contenu des observations**

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« L'offre de bureaux et de commerces côté Boulogne-Billancourt ne peut que contribuer au développement économique sur les deux rives de la Seine, leur accessibilité ayant été renforcée significativement avec la création de deux nouveaux franchissements depuis la rive de Meudon (La passerelle sud et le nouveau pont Seibert) et l'arrivée prochaine du Bus à Haut Niveau de Services (BHNS) qui assurera la liaison entre la station T2 « Brimborion », l'île Seguin et la place Marcel Sembat à Boulogne-Billancourt. » (Obs. N°399)

« En premier lieu, elle répond à l'ambition initiale d'île de la Culture. Les activités de bureaux qu'elle accueille complètent cette destination comme cela avait été imaginé dès le départ en 2004. Il est difficile en revanche de développer la réalisation de logements sur l'Île compte tenu de son accessibilité plutôt réduite et de sa distance aux équipements. » (Obs. N°435)

« Comment sera géré le stationnement d'une zone de bureaux aussi importante ? Quid des mouvements de voitures avec le goulot d'étranglement des horaires de bureau sur les deux seuls ponts de l'île ? Quel dommage que l'on n'ait pas gardé l'idée d'une île piétonne ! On aurait pu espérer que la réflexion sur les transports ait un peu évolué avec l'arrivée de la Gare du Grand Paris, en plus du métro 9 et du T2 : on rate une occasion de faire de ce quartier un symbole d'aménagement du XXIème siècle. » (Obs. N°96)

« Le projet proposé prévoit un flux de 1600 vélos par jour et 1087 véhicules. Le stationnement des derniers est assuré par des vastes parkings souterrains, pendant que le stationnement vélos est à peine évoqué. Vu que la pratique du vélo est un plein essor, il serait prudent de construire un parking vélo bien dimensionné pour les années à venir : 2000 - 3000 places ne seraient pas de luxe. (Obs. N°375)

« Et où sont les parcs de stationnement de vélos ? Il en faut de vrais, bons, abrités, incitatifs... Et ceux des deux-roues motorisés ? Sinon, ces derniers envahissent les espaces des piétons » (Obs. N°387)

« On constate aussi la construction de parkings sur l'île, donc circulation de véhicules individuels sur les ponts et l'île depuis les quais. On est loin des transports doux exclusifs annoncés il y a quelques années. » (Obs. N°384)

« Pourquoi autant de parkings sur l'île (700) alors que 2 parkings de 600 places existent (sont-ils complets ?), l'arrivée de la ligne 15, et le recours de plus en plus aux pistes cyclables ? Le Maire, lors de réunions publiques en 2009 /2010, promettait l'absence de parkings, voire maximum 10 pour les présidents… de lointains souvenirs….
Avez-vous fait des études d'impact sur le trafic (avec 1 ou 2 voies) pour 700 places de parkings se déversant sur UN SEUL pont pendant les heures de pointe (matin entre 08h30 et 09h30, et fin de journée entre 17h30 et 19h30) ? Quel est le temps prévisionnel d'entrée de 700 véhicules par une seule voie d'accès soumise à un point de contrôle d'accès ?
Comment sera géré le télescopage à la sortie du Pont Renault avec la sortie du parking Vinci situé en bas du Pont (il est déjà impossible de tourner vers l'avenue Lefaucheux en quittant le Cours de l'île Seguin lorsque le parking Vinci se vide) ? Le document 7 annexe B4 p 491 fait apparaître une vignette rouge de pollution à l'horizon 2022 juste à l'angle de ces rues... sur la terrasse du café Seguin ! » (Obs. N°349)

« La circulation va être totalement asphyxiée avec ce nouveau projet. Le projet prévoit 700 places de parking : comment toutes ces allers et venues de véhicules vont-elles correctement s'organiser ?? A-t-on sincèrement besoin de densifier encore davantage la circulation dans ce quartier qui est déjà un véritable goulet d'étranglement au niveau de Pont de Sèvres ?! » (Obs. N° 230)

« Une île sans voitures, objectif initial. Le projet présenté prévoit la construction de 700 places de parking et s'interroge sur une possible ouverture au public en dehors des heures de bureau. Nous sommes à une station de métro, à une station du Grand Paris Express, à une gare routière importante, sur la départementale 910, ex nationale 10. Il ne faut pas encourager le déplacement automobile des individus pour se rendre à leur travail.
La présence de places de parkings accentue la désirabilité des transports individuels automobiles. Or il faut les réduire. Permettre la circulation automobile sur la rue centrale est dommageable et ce même si c'est une zone de rencontre ou le piéton est prioritaire. La circulation automobile doit être interdite sur l'ensemble de l'île, (hors livraisons, commerces et sécurité).
Il semble que la circulation automobile soit possible par le pont Daydé, ce qui ne manque pas d'inquiéter les riverains. En particulier ceux qui habitent l'immeuble Reflet qui se trouve immédiatement au débouché du pont. La zone étant plate, un dispositif valorisant les déplacements en vélo aurait dû être prévu avec, à chaque station de transport lourd, des garages à vélos sécurisés. (Obs. N° 209)

« Je ne suis pas défavorable à l'usage des voitures (surtout si elles n'émettent ni CO2, ni particules fines), mais 700 véhicules en plus dans cette zone créeront de toute évidence des effets de bord et des embouteillages supplémentaires sur les axes d'accès à l'île Seguin = Boulogne, Sèvres, Meudon. Je n'ai pas trouvé de plan de circulation présentant comment ces véhicules seraient absorbés par les axes existants. » (Obs. N° 218)

❖ **Observations et questions du commissaire enquêteur**

Au vu des observations recueillies et des analyses personnelles du commissaire enquêteur, ce dernier souhaite obtenir les réponses et compléments d'information sur l'impact du projet sur des voies de desserte dans le quartier du Trapèze et sur les voies structurantes. Quelle sera l'incidence des véhicules supplémentaires sur l'écoulement du trafic automobile ?

Il est donc demandé au Maitre d'ouvrage de préciser, au vu de ces interrogations, son analyse de cette problématique et les mesures qui seront prises pour remédier aux effets négatifs.

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si l'étude de circulation du dossier de ZAC a été actualisée afin de mesurer l'impact précis du projet.

Des informations complémentaires sur le fonctionnement des parkings sont également attendues, ainsi que les itinéraires vélos d'accès à l'île.

Concernant le nombre de places de parking, le commissaire enquêteur souhaite connaître, à titre de comparaison, les normes appliquées dans la ZAC pour les opérations de construction de bureaux.

Le commissaire enquêteur souhaite connaître également la distance entre la future sortie de la station de la ligne 15 et le Pont Renault, et la localisation du stationnement des autocars.

En raison de la typologie des commerces attendus dans le projet et de l'absence de stationnement voitures pour les clients des commerces, il est demandé au Maitre d'ouvrage

de préciser la localisation et le nombre de places de stationnement réservées aux deux roues pour les clients des commerces.

Concernant la liaison par bateau Bus reliant le Pont de Neuilly à la Grande Bibliothèque via l'île Seguin, le commissaire souhaite avoir des précisions sur l'état d'avancement de ce projet de liaison.

❖ **<u>Réponses et propositions du Maitre d'ouvrage</u>** (extraits, réponses complètes annexe 7)

Réponse sur l'accessibilité et circulation

La part modale de l'automobile sur l'Île Seguin se veut extrêmement réduite et les espaces publics de l'île sont principalement dédiés aux piétons. Seuls trois accès sont adaptés à la circulation automobile, le pont Renault assure l'accès aux stationnements souterrains et aux livraisons, quant aux ponts Daydé et Seibert, ils sont réservés à la circulation du TCSP (transports collectifs en site propre). Afin de garantir la place privilégiée dédiée aux piétons sur les berges et la voie centrale, le positionnement d'un système de contrôle d'accès sera mis en œuvre par la SPL Val de Seine Aménagement au niveau des espaces publics.

- **Voie Sud – côté Meudon**

La Voie Sud s'inscrivant en limite Sud-Ouest du jardin public se présente comme une liaison piétonne entre l'esplanade Aval et le parvis Daydé, permettant également de relier les berges de Seine. La voie Sud est comprise dans le périmètre du jardin et ne sera circulée que par les véhicules d'entretien et de secours.

- **Voie centrale**

Cette voie sera gérée par GPSO et la Ville de Boulogne-Billancourt, en tenant compte des prescriptions du SOPS (Service d'Ordre Public et de Soutien) et des exigences en termes de défense incendie. La voie centrale sera un espace de rencontre et ne sera pas accessible aux véhicules légers, sauf pour la portion menant au parking souterrain du Lot 2 depuis l'esplanade aval, tel que décrit dans le schéma de circulation ci-dessous. Son tracé n'est pas rectiligne. Son accès sera contrôlé. Le dispositif choisi empêchera l'accès de voitures béliers tout en garantissant l'accès aux PMR et aux cycles. Les horaires d'ouverture de la voie aux véhicules de livraison, d'entretien et de collecte des ordures ménagères seront définis par arrêté municipal.

Sa forme en chicane permet l'aménagement de zones plantées et arborées et l'installation de mobilier urbain, tout en incitant à la réduction de vitesse des véhicules lors des horaires d'ouverture de la voie centrale. Cette voie est l'axe privilégié des modes doux et sera accessible à toute heure pour relier les deux esplanades. Des arceaux vélos publics seront prévus aux abords des activités et commerces.

- **Esplanade aval et parvis Daydé**

Une douzaine de places de dépose-minute est prévue sur les esplanades, qui seront également généreusement dotées d'arceaux à vélos et de bornes vélos en libre-service.

Réponse concernant les normes de stationnement

- **Normes de stationnement sur le Trapèze**

Les normes pour le stationnement rencontrées sur le Trapèze (PLU de 2004) sont les suivantes :

- *Pour les opérations de logements avec les règles suivantes :*
  - *Logements libres :*
    - *Jusqu'au 2 pièces : 1 place*
    - *3 à 5 pièces : 1,5 places*
    - *6 pièces et plus : 2 places*
  - *Logements aidés 0,7 place par logement*
- *Pour les opérations de bureaux avec les règles suivantes : 40% de la SHON.*

Au total, 7 960 places de stationnement privées existent sur la ZAC.

- **Normes de stationnement sur l'Île Seguin**

La question des parkings et de leurs accès au sein de l'Île Seguin a été étudiée finalement. 950 places seront autorisées sur les trois parties de l'île. Ont été réalisées ou seront réalisées : 72 places sous la Seine Musicale, 700 sous le projet DBS et 130 sous la Fondation EMERIGE. Pour rappel, en application des principes du Plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), il n'y a aucune distinction dans le dénombrement des stationnements des deux-roues motorisés et des véhicules automobiles (1 place deux-roues motorisés est comptabilisée comme une place véhicule automobile).
Sur le projet DBS, le ratio est de 1 place pour 186 m² SDP. A titre de comparaison, sur les opérations du Trapèze livrées, le ratio est d'environ 1 place pour 60 m² SDP.

Réponse sur le dimensionnement et le fonctionnement des parkings

- **Fonctionnement des parkings de la partie centrale**

Les parkings des Lots 1 et 2 du projet DBS seront des parkings privés réservés aux employés des bureaux et des commerces.
Les entrées/sorties des parkings des Lots 1 et 2 seront placées sous vidéosurveillance et contrôle d'accès avec des reports d'alarme prévus dans les immeubles.
Les portes d'accès aux parkings seront commandées via un système de détection des véhicules. Des barrières levantes seront positionnées dans les niveaux pour réguler les accès.

Réponse concernant l'étude de trafic

Une modélisation des trafics routiers a été réalisée par le cabinet de conseil EXPLAIN ; expert dans le domaine de la planification des transports et le Département des Hauts-de-Seine en mars 2018. Deux horizons d'étude ont alors été choisis :

- *<u>L'horizon 2022</u> qui correspond à l'horizon de mise en service de la gare de Pont de Sèvres (gare du Grand Paris Express),*
- *<u>L'horizon 2030</u> qui correspond à la réalisation de trois grands projets urbains :*
    - *<u>Projet Pont de Sèvres :</u> réaménagement de la tête de pont nord du Pont de Sèvres comprenant le doublement de la bretelle d'accès RD1 vers pont de Sèvres direction Province et la déviation de la bretelle d'accès RD1 vers pont de Sèvres direction Paris pour laisser place à un parvis piétons. Accès au pont via un nouveau carrefour à feu*
    - *<u>Projet Manufacture :</u> Réaménagement de la tête de pont sud du Pont de Sèvres via la création de giratoires et de bretelles remplaçant l'actuel passage souterrain ainsi que le viaduc.*
    - *<u>Projet RD1 2x2 voies</u> **:** Mise à 2x2 voies de la RD1 entre le Pont Renault et le Pont de Billancourt.*

Ces deux échéances ont été modélisées selon deux scénarii, « Fil de l'eau » (FDL) et « Projet». Le scénario « Projet » prend en compte les générations de trafic des projets urbains de l'île Seguin avec une constructibilité de 310 000 m^2 et du Trapèze, à l'inverse du scénario « Fil de l'eau ».

Les résultats de 2018, établis sur le même nombre de places de stationnement (950 places) que celles projetées sur l'île avec le projet DBS, n'ont pas nécessité de mise à jour.
Les modélisations ont porté sur l'heure de pointe du matin, l'heure de pointe du soir et l'heure de pointe du soir avec un évènement à la Seine Musicale, pour les horizons 2022 et 2030, et pour les scenarios fil de l'eau et avec projet.

Les évaluations d'évolution de trafic réalisées pour un projet urbain de l'île porté à 310 000 m² (du temps du projet Vivendi) montrent des augmentations de trafic, particulièrement lors de l'Heure de Pointe du Soir (HPS) et sur les axes structurants dans les deux sens de circulation. Les axes secondaires seront également concernés, plus particulièrement le Cours de l'île Seguin ainsi que l'Avenue Émile Zola, également dans les deux sens.
Les augmentations de trafic attendues sont toutefois moins importantes à l'horizon 2030 qu'à l'horizon 2022.

Réponse sur les circulations douces et les transports en commun ou collectifs

- **Le maillage cyclable**

Le vélo fait partie des modes de déplacements alternatifs que Grand Paris Seine Ouest souhaite promouvoir sur son territoire. En 2019, l'intercommunalité a lancé son plan vélo, en concertation avec les villes, les associations de cyclistes et les habitants, avec pour objectif de renforcer le maillage du territoire en aménagements cyclables et de renforcer les continuités entre les territoires. GPSO a ainsi pu identifier les aménagements prioritaires qui viendront renforcer la trame cyclable existante.

Par ailleurs, GPSO et le département des Hauts-de-Seine ont souhaité après le confinement encourager l'usage du vélo en aménageant des pistes cyclables temporaires. Ces

aménagements ont pour but de soulager les lignes de transport en commun, de laisser davantage de place aux vélos dans l'espace public et ainsi faciliter les déplacements à vélo. Ci-après le plan des circulations vélo de l'EPT GPSO mis à jour en juin 2020.

❖ **AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse**

La réponse du Maitre d'ouvrage concernant l'impact du projet DBS sur la fluidité de la circulation aux abords de l'île et dans Boulogne-Billancourt est détaillée et s'accompagne de schémas par nature de circulation dans l'île. Leur lecture est aisée et permet d'avoir une vision du mode de fonctionnement global des circulations sur l'île. Ces précisions répondent à une inquiétude qui s'est exprimée à plusieurs reprises durant l'enquête.

La bonne accessibilité de l'île par les ponts et passerelles actuels et futurs, à la fois du côté Boulogne et Meudon, constitue une certaine garantie pour les futurs usagers de l'île.

L'interdiction des stationnements de surface pour les voitures et motos sur l'île est de nature à assurer un aménagement qualitatif des espaces libres.

La norme de stationnement appliquée dans le projet DBS est de nature à réduire la circulation sur l'île et contribue à la réduction des risques d'engorgement à l'entrée du pont Renault.

Le commissaire considère que le stationnement de surface pour les vélos et trottinettes des clients des commerces, ainsi que pour ceux des visiteurs, devront faire l'objet d'une attention particulière pour leur bonne intégration dans l'espace public.

Le développement des aménagements cyclables à l'échelle de Grand Paris Seine Ouest permet d'envisager progressivement la réduction du trafic automobile.

L'hypothèse volontariste du projet sur l'usage des vélos nécessite le développement d'une politique des transports doux, non seulement à l'échelle de toute la commune, mais aussi de l'ensemble du territoire de GPSO.

Le commissaire enquêteur prend acte des hypothèses et conclusions de l'étude de trafic aux abords de l'île. Ces estimations, bien que non actualisées, prévoient une augmentation modérée de la circulation dans une zone saturée. Le commissaire enquêteur aurait souhaité des précisions sur les effets cumulés avec les projets en cours.

Le schéma des distances entre l'île Seguin et les infrastructures de transport en commun renseigne utilement les futurs usagers de l'île. Il ne permet pas cependant d'appréhender la distance entre la sortie de la future station de la ligne 15 et le pont Renault.

Le commissaire enquêteur prend acte des précisions apportées sur le stationnement des autocars et du transport fluvial.

La possibilité, prévue dans le projet, de mutualisation des places de parking inutilisées le week-end en vue d'autres besoins mérite d'être étudiée, sous réserve de ne pas aggraver significativement le risque d'engorgement à la sortie du pont Renault.

La réponse du Maitre d'ouvrage et de l'aménageur sur la question des circulations est compréhensible de tous. Le commissaire enquêteur souhaite que l'actualisation des études de trafic et la question de la mutualisation des parkings puisse être présentée aux riverains.

Thème N°5 : Le dossier d'enquête et l'information du public

❖ **Analyse des observations par le commissaire enquêteur**

465 observations ont été reçues durant le temps de l'enquête. Ces observations se ventilent en 15 sous-thématiques qui ont été abordées par le public à 1343 reprises (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).

6% portent entre autres sur le thème « Le dossier d'enquête et l'information du public ».
Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Le contenu du dossier d'enquête
- La concertation préalable
- Le déroulement de l'enquête

En ce qui concerne le contenu du dossier, les principales observations portent sur la difficulté à appréhender le nombre important de pièces, la complexité du dossier, la concomitance de trois enquêtes sur le périmètre de la ZAC aux enjeux liés.

De nombreuses critiques portent sur certaines pièces du dossier de permis de construire, qui ne permettent pas suffisamment d'apprécier l'insertion du projet de la Tour dans son environnement lointain.

A l'occasion de la création de la ZAC et de l'élaboration du PLU, une concertation préalable a été engagée à l'initiative de la Ville avec les habitants et les associations, ce qui explique pour partie la participation importante du public malgré la période estivale.

Plusieurs associations qui ont participé à la médiation conduite sous l'égide du Président du Tribunal ont fait part de leurs observations.

Le nombre d'associations qui se sont exprimées à l'occasion de cette enquête et ont fait part de leurs observations et propositions est particulièrement important.
De manière générale, elles ont une bonne connaissance des enjeux de l'aménagement de ce territoire et se sont montrées majoritairement critiques par rapport au projet DBS.

Le collectif « Vue sur l'île Seguin » a élaboré depuis plusieurs années des propositions alternatives au projet d'aménagement proposé par DBS et s'est également exprimé à plusieurs reprises durant cette enquête.

De nombreuses observations portent sur la période de lancement de l'enquête pour un aménagement de cette importance concernant un vaste territoire et des habitants de plusieurs communes

❖ **Contenu des observations**

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« - Il apparait anormal pour un projet de cette importance d'organiser une enquête publique en pleine période de vacances, et juste après une période exceptionnelle de confinement et de crise sanitaire toujours en cours.
- De plus, le dossier est très conséquent : près de 400 pièces, des milliers de pages sans résumé. » (Obs. N°439)

« Les pointes amont et aval de l'île, très attractives, ont trouvé preneurs ces dernières années. Si elles sont malheureusement hors champ de l'enquête, elles ne sont pas hors champ du sujet ! Or peu d'informations sont données dans les dossiers d'enquête sur ces deux projets. » (Obs. N°386)

« Le dossier d'enquête publique est constitué de centaines de pièces distinctes, d'avis… Déjà très exigeant pour une association, l'investissement nécessaire pour comprendre réellement les enjeux et pour faire le tri dans les informations est hors de portée du citoyen. C'est une façon de faire de l'obstruction institutionnelle que de noyer la procédure, sans hiérarchisation des documents ni explications élémentaires, dans des centaines de pages, dans des heures de téléchargements aléatoires. Il faut publier des dossiers à destination du public qui soient facilement lisibles et compréhensibles, par exemple en limitant à 10 pages avec plans inclus. La sincérité de l'enquête nous en paraît affectée sur la forme et sur le fond. » (Obs. N°209)

« Il est très regrettable que les instances représentatives locales en charge de l'environnement, de l'urbanisme et de la construction, aient cru pouvoir disjoindre ce qui aurait dû, au contraire, faire l'objet d'une pédagogie approfondie auprès de la population pour montrer l'importance et la connexité des constructions envisagées et l'ampleur de leur impact sur la santé et l'environnement. Il est encore plus regrettable que ces enquêtes, dites publiques, soient lancées dans une confidentialité estivale certaine aggravée par trois délais distincts, mais tous resserrés, d'un mois… Dans ces circonstances, le Collectif Vue sur l'île Seguin a l'honneur de solliciter :
1° L'annulation spontanée des trois enquêtes publiques en cours – la plus globale d'entre elle, ne s'adressant qu'à une partie du public concerné, devant être remise en chantier, ce qui compromet la simultanéité souhaitable de ces trois consultations ;
2° La prolongation au maximum légal possible de la durée de chacune de ces enquêtes publiques lancées à la période de l'année la moins appropriée à une publicité » (Obs. N°74)

« Pour faire suite à notre entretien téléphonique du 15 juillet dernier, je vous confirme que FNE Ile-de-France vous demande la prolongation de 15 jours de cette enquête publique, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'environnement. » (Obs. N°42)

« Cette enquête est prévue sur la période où la population de Boulogne-Billancourt et des communes voisines est massivement partie de son domicile pour des vacances.

La surprise des citoyens est totale quand les dates de consultations sont annoncées. Tous ont l'impression que le but recherché est qu'il y ait le moins possible de participation à cette enquête.
Les procédures numériques ne peuvent suppléer aux besoins d'échanges directs et de consultation des pièces. La masse énorme de dossiers à télécharger nécessite certainement des questionnements en présentiel et les dates choisies au plus profond de l'été ne correspondent pas aux disponibilités d'une large partie de la population.
La plupart des commerces et services publics sont fermés ou en sommeil durant cette période et il va être plus facile de participer à cette enquête que de trouver une boulangerie ouverte. » (Obs. N°17)

❖ **Observations et questions du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur regrette que le résumé technique n'ait pas fait l'objet d'une meilleure identification parmi les nombreuses pièces de la table des matières du dossier mis à la disposition du public sur le site dédié à l'enquête publique, et ce afin d'en faciliter la compréhension.

Le commissaire enquêteur demande au Maitre d'ouvrage, à la Ville et son aménageur, quelles mesures peuvent être envisagées pour porter à la connaissance du public les plans essentiels des aménagements des abords, tels que le plan des aménagements paysagers sur l'île et le plan d'aménagement du quai au droit de l'île Seguin.

Plusieurs observations émanant d'associations et de particuliers ont demandé la prorogation de l'enquête publique. Pour faciliter la participation du public, le commissaire enquêteur a prolongé de 15 jours la durée de celle-ci.

Durant le temps de l'enquête, le dossier d'enquête comprenant 379 pièces a été mis à la disposition du public et téléchargeable sur le site internet de Publilégal. Le site internet de Publilégal a fait état de plus de 11 000 téléchargements de pièces du dossier.

Compte tenu de l'importance du projet et de son impact sur un large territoire, le commissaire enquêteur demande qu'un engagement soit pris par DBS pour la présentation d'une maquette au comité de suivi mis en place à l'occasion de la médiation.

❖ **Réponses et propositions du Maitre d'ouvrage** (extraits, réponses complètes annexe 7)

Réponse sur les mesures envisagées pour porter à la connaissance du public les plans essentiels

Le pavillon des projets situé 101 allée Askinazi (au pied du Pont Renault) est un lieu d'information et d'exposition du projet d'aménagement de la ZAC Seguin Rives de Seine, ouvert au public en semaine et les week-ends. Des réunions thématiques et publiques seront

organisées par la SPL Val de Seine Aménagement et / ou DBS pour la présentation des projets de construction et des espaces publics.

Ces réunions seront notamment l'occasion de réunir les personnes intéressées par le projet autour des outils de communication du projet les plus pédagogiques :

- *La maquette urbaine géante de la ZAC à l'échelle 1/750 ème. Cette maquette est mise à jour au fil de l'actualité des projets. Les derniers projets majeurs en cours ou à venir sur le Trapèze sont : l'opération de restructuration du bâtiment Métal 57, l'opération de construction sur le lot D5, l'aménagement de la RD1 et des berges ; et sur l'Île Seguin : le pont Seibert, l'opération de construction sur la pointe amont, l'opération de construction sur la partie centrale de l'Île Seguin, et les espaces publics de l'Île Seguin.*
- *La maquette est interactive et associée à des films d'animation graphiques thématiques (la pointe amont, du pont Seibert et de la future maquette de la partie centrale décrite ci-dessus, à l'échelle 1/250 ème).*

Par ailleurs, les comités de suivi du projet d'aménagement de l'Île Seguin se poursuivront jusqu'à l'achèvement de l'aménagement de l'Île Seguin.

Réponse sur la présentation d'une maquette au comité de suivi

Actuellement la partie centrale de l'île Seguin ne comporte pas encore une maquette du projet DBS. Celle-ci sera incorporée à la maquette générale de l'aménagement de l'ensemble de l'île Seguin, dès que seront approuvées les demandes de permis de construire DBS.

DBS s'engage à réaliser une maquette plus détaillée qui sera remise à la SPL Val de Seine Aménagement dans le même délai afin de la présenter dans le Pavillon des Projets, au public et aux habitants, et servir de support à tout suivi initié par la SPL.

❖ **AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse**

Considérant le rôle important de la concertation préalable à l'élaboration des projets structurants comme celui de l'île Seguin, le commissaire enquêteur prend acte de la volonté de l'aménageur SPL Val de Seine Aménagement de poursuivre la concertation, notamment par l'organisation de réunions thématiques et publiques pour la présentation des projets de construction et des espaces publics.

Le commissaire enquêteur prend acte de l'engagement du Maitre d'ouvrage de réaliser une maquette plus détaillée qui sera remise à la SPL Val de Seine Aménagement afin de la présenter au public dans le Pavillon des Projets et servir de support à tout suivi d'information de la SPL.

Le commissaire considère que la communication de ces aménagements aux habitants des quartiers environnants est nécessaire et un calendrier de réalisation doit être précisé.

Il ne fait pas de doute que le public manifeste un intérêt légitime pour l'avenir de l'aménagement de l'île Seguin, et certains riverains du projet ont lu des parties importantes du dossier d'enquête pour étayer leurs observations, soit par intérêt personnel et/ou par intérêt plus général pour des sujets urbains et environnementaux. Preuve en est que les riverains du quartier du Trapèze, mais aussi des coteaux de Meudon et de Sèvres, sont les auteurs de la grande majorité des observations.
Les associations ont pris une part importante également dans l'expression des observations.

Le commissaire enquêteur rappelle qu'il a adressé au Maire de la Ville, en qualité d'autorité organisatrice de l'enquête publique, une décision favorable à l'allongement de l'enquête pour une période de 15 jours supplémentaires, après avoir analysé les conditions et dates de mise à disposition du public du dossier d'enquête, et ce en vue d'améliorer la participation du public.

Thème N°6 : La cohérence du projet

❖ Analyse des observations par le commissaire enquêteur

465 observations ont été reçues durant le temps de l'enquête. Ces observations se ventilent en 15 sous-thématiques qui ont été abordées par le public à 1343 reprises (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).

8% portent entre autres sur le thème « La cohérence du projet ». Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Projet innovant
- Attractivité économique

Des observations soulignent la cohérence du projet, son caractère innovant, son équilibre dans la programmation, et son attractivité économique pour le site.

Plusieurs observations considèrent que trop de procédures contentieuses ont retardé l'aménagement de l'île Seguin, et qu'il est temps de procéder à l'aménagement de ce secteur, d'en finir avec l'immobilisme pour enfin achever la ZAC.

❖ Contenu des observations

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Boulogne doit poursuivre l'élan novateur qui la caractérise, aussi bien dans les techniques que dans l'architecture. Ce qui est innovant ne fait jamais l'unanimité. En tous les cas, la construction de la partie centrale de l'île Seguin augmentera encore l'attractivité de Boulogne, et Dieu sait si nous en avons besoin en période de crise économique. » (Obs. N°252)

« Je trouve ça bien que le projet de l'île se termine. Les vues depuis le Trapèze vont être magnifiques. Le projet est ambitieux et qualitatif architecturalement. » (Obs. N°391)

« Enfin, la programmation de la partie centrale à dominante de bureaux sera sans aucun doute un fort vecteur d'attractivité, tant en raison du caractère insulaire des parcelles que de la proximité de programmes accueillant un large public. La Ville de Boulogne et donc ses résidents de Boulogne profiteront certainement des retombées économiques liées à la présence d'immeubles tertiaires à cet emplacement.
A ces titres, je vous fais part de mon adhésion à la programmation retenue et à l'architecture prévue, lesquels me paraissent cohérents avec les engagements pris pour l'aménagement de l'île Seguin. » (Obs. N°111)

« Il a toujours été prévu que l'île soit construite. Ce n'est pas une découverte en ZAC. Le projet que l'on nous propose ne peut faire consensus mais il a au moins le mérite d'être ambitieux, l'architecture est très réussie. » (Obs. N°372)

« S'agissant de la qualité environnementale de ces futures constructions : Ces m² de bureaux devront être exemplaires sur le plan environnemental en termes de mode constructif conformément au reste de l'éco-quartier de la ZAC. Pourquoi ne le seraient-ils pas d'ailleurs ? Je n'imagine pas que les 6 architectes de renommée internationale qui réalisent dans le monde entier des bâtiments vertueux, ne feraient pas de même sur l'île Seguin. Pourriez-vous également rassurer les Boulonnais et les Meudonnais sur ce point ?
Je soutiens bien sûr ce projet ambitieux pour l'île de France. » (Obs. N°338)

« Les 2 pointes de l'île sont prêtes à accueillir des projets plus qu'ambitieux, le centre de l'île doit être à la hauteur des projets aval et amont. Après toutes ces années, toutes ces études, ces concertations, je pense que nous sommes arrivés au terme des réflexions. Les constructions doivent commencer. Les friches ne sont pas faites pour rester friches indéfiniment. » (Obs. N°311)

« Je suis Boulonnaise et souhaite que le projet de l'île voie enfin le jour ! Il y en a marre de cette friche et de cet immobilisme. Le projet proposé par le groupement DBS est ambitieux c'est certain, à l'échelle des enjeux portés par l'île. Il faut agir et j'espère que ce projet verra le jour le plus rapidement maintenant. » (Obs. N°251)

« Ce programme mixte offrira de nouveaux services aux Boulonnais et garantira à l'île Seguin l'attractivité qu'elle mérite sans déstabiliser les autres quartiers de Boulogne-Billancourt.
Cette proposition de compromis, si elle est acceptée par le maire de Boulogne-Billancourt, aménageur de l'île Seguin, lui permettra de respecter enfin ses engagements électoraux. » (Obs. N°446)

« Dans la période de crise que l'on connaît, le développement économique doit primer, et ce projet permettra, c'est sûr, d'améliorer l'attractivité de Boulogne-Billancourt. » (Obs. N°313)

« Il appartient à chacun d'avoir son avis sur les Tours mais au regard de la Tour Horizon, je n'ai pas peur de ce qui pourra être construit sur la partie centrale. Personnellement je préfère avoir vue sur le projet présenté dans le dossier que sur une friche. Je fais pleinement confiance à de Portzamparc pour savoir réaliser un projet de qualité. D'ailleurs, d'après ce que je peux lire dans les documents, le positionnement des bâtiments a été très réfléchi. » (Obs. N°416)

« Le 27 mars 1992, la dernière voiture sortait de l'usine Renault de Boulogne.
28 ans plus tard, malgré une succession de projets tous abandonnés, dont certains annulés par fait de justice, la partie centrale de l'île Seguin est toujours une friche…
Il est temps désormais de conclure et puisqu'un permis de construire est déposé, autant partir sur celui-ci, qui n'est pas sans certaines qualités. » (Obs. N° 363)

❖ **Observations et questions du commissaire enquêteur**

L'aménagement par le Département de la berge côté Meudon en parcours sportif ne semble pas être pris en compte comme un prolongement naturel du projet d'aménagement de la promenade des berges sur l'île. Le commissaire enquêteur souhaite connaître les intentions de l'aménageur et de la Ville en la matière.

L'association environnement 92, à propos de la réglementation thermique applicable au projet, pose la question suivante : « Où est la modernité de ce projet devant les enjeux climatiques ? » Le commissaire enquêteur souhaite que le Maitre d'ouvrage puisse répondre à cette question pertinente.

Le commissaire enquêteur souhaite, compte tenu de l'exemplarité attendue de ce projet situé dans un espace sensible, étudier par anticipation l'application de la réglementation thermique (RT 2020) à ce projet.

En effet, à l'échelle de l'île, il a été déterminé que les espaces potentiellement soumis au phénomène de réchauffement sont en partie les espaces publics des esplanades aux deux pointes de l'île, les rues et places traversantes au Nord et au Sud, ainsi que les berges orientées Sud.

De plus, le porteur de projet dispose de leviers pour améliorer ses propositions, notamment sur l'augmentation de la végétalisation des terrasses inférieures à 100m^2, sur le rafraîchissement des percées visuelles, sur les matériaux de construction mis en œuvre etc.

Par ailleurs, le Maitre d'ouvrage et l'aménageur ont la connaissance scientifique des facteurs à l'origine de ce phénomène physique et climatique. Des considérations précédentes, le commissaire enquêteur en conclut que le projet et les aménagements de l'espace ouvert au public nécessitent des actions complémentaires pour compenser l'effet d'îlot de chaleur urbain, notamment par la création d'îlots de fraîcheur, la modification de certains revêtements de sol, le renforcement de la végétalisation, etc..

❖ **Réponses et propositions du Maitre d'ouvrage** (extraits, réponses complètes annexe 7)

Intentions de la SPL et de la Ville concernant le parcours sportif et son prolongement avec le projet d'aménagement

La SPL Val de Seine Aménagement précise qu'à ce jour, un parcours sportif à l'échelle intercommunale est en cours de réflexion. Sur la ZAC, le parc de Billancourt comprend un parcours Santé sur 2 km environ ponctué d'ateliers.

A ce titre, sur les berges de Meudon le long de la RD7, une aire de pratique sportive, initiée à l'issue d'un projet participatif citoyen, a été ouverte en février 2020. L'Île Seguin, ses berges et son jardin – pourraient être une extension de ce parcours pour les joggeurs et marcheurs.

Réponse sur la modernité du projet devant les enjeux climatiques

De nombreuses certifications et labels environnementaux sont visés sur l'opération. Ils sont axés sur la biodiversité, la connectivité des immeubles, le bien-être des utilisateurs, ou encore l'impact carbone, quand d'autres ont un caractère bien plus global. DBS est accompagnée par des bureaux d'études spécialisés pour mener à bien ces sujets.
La SPL Val de Seine Aménagement et DBS sont contractuellement liées par un Cahier des Prescriptions Techniques et Environnementales. Ce document exige que les futures constructions participent à une démarche d'exemplarité en matière de développement durable et de qualité environnementale à l'échelle de l'île Seguin mais aussi de la ZAC.

Réponse à l'étude par anticipation de l'application de la RE 2020

Les premiers textes méthodologiques de la future RE2020, parus en juin 2020, confirment l'intégration des préoccupations carbone dans la prochaine réglementation thermique et une meilleure prise en compte de la limitation des besoins de climatisation.
Aujourd'hui, il n'existe à ce jour aucun seuil carbone ni objectif énergétique chiffré, puisque cette réglementation ne sera pas appliquée avant l'été 2021.
Néanmoins, DBS développe des projets ambitieux, dépassant les standards environnementaux développés par d'autres projets, et a ainsi positionné le projet de la partie centrale de l'île comme un modèle environnemental.
Les immeubles du projet DBS sont le reflet de la politique du Maitre d'ouvrage depuis plusieurs années : l'exemplarité d'aujourd'hui permet d'anticiper les futures évolutions réglementaires.

- **AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse**

Concernant les aménagements sportifs sur l'île, le commissaire enquêteur prend acte des propositions apportées par l'aménageur sur les parcours de santé.

Le commissaire enquêteur, au vu de la réflexion engagée au niveau du territoire (GPSO) et de la pratique sportive existante dans le quartier du Trapèze, encourage son extension sur l'île par la mise en place d'un parcours adapté pour les joggeurs et marcheurs.

Le commissaire enquêteur estime que cette question peut faire l'objet d'un intérêt fort du public et suggère à l'aménageur d'ouvrir une concertation sur le sujet.

Concernant la modernité du projet devant les enjeux climatiques, le commissaire enquêteur constate que les engagements du Maitre d'ouvrage se limitent au respect du cahier des

charges des prescriptions techniques et environnementales qui le lie avec l'aménageur, sans pour autant aller au-delà.

En ce qui concerne la possible application par anticipation de la RE 2020, le commissaire enquêteur constate là aussi, et malgré les ambitions affichées, que les réponses apportées dans le cadre des prescriptions techniques et environnementales se limitent au respect du cahier des charges qui le lie avec l'aménageur.

La qualité du site, l'importance du programme, l'exigence rappelée par l'État des enjeux climatiques (notamment en matière de performance énergétique et de réduction de l'empreinte carbone dans les constructions neuves) et les expérimentations en cours mises en œuvre sur la base de la nouvelle réglementation RE 2020, imposent des choix plus précis et plus audacieux de la part du Maitre d'ouvrage.

Considérant que l'engagement contractuel d'achèvement des travaux est de 60 mois, soit bien au-delà de l'application de la RE 2020 (prévue initialement au 1er janvier 2021 mais repoussée à l'été 2021), que les travaux ne pourront pas objectivement démarrer avant 2021, le commissaire enquêteur considère que le projet doit aller plus loin dans l'application anticipée de la RE 2020.

La meilleure prise en compte des enjeux climatiques permettra de répondre concrètement au défi du réchauffement, d'aller dans le sens des objectifs poursuivis par la Ville et de rassurer le public sur les intentions du Maitre d'ouvrage en la matière.

Thème N°7 : Les points divers

❖ Analyse des observations par le commissaire enquêteur

465 observations ont été reçues durant le temps de l'enquête. Ces observations se ventilent en 15 sous-thématiques qui ont été abordées par le public à 1343 reprises (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).

5% portent entre autres sur le thème « Les points divers ». Ces observations se ventilent selon les sous-thématiques principales suivantes :

- Nuisance des hélicoptères
- Chantiers
- Pollution visuelle

En raison du projet de Tour sur l'île Seguin, plusieurs observations expriment une inquiétude du risque d'aggravation des nuisances sonores liées à l'éventuel déplacement du couloir aérien réservé aux hélicoptères au-dessus de la Seine.

La question des nuisances de chantier fait aussi l'objet de craintes répétées.

La question de la pollution visuelle liée à la réverbération sur la façade des immeubles, ainsi que celle de nuit occasionnée par l'éclairage des bureaux, font également l'objet d'observations.

❖ Contenu des observations

Les principales observations relatives à ce thème sont :

« Quelque soit la position de la tour, sa simple présence pose la question de son impact sur les voies de circulations aériennes utilisées par les hélicoptères pendant le chantier (présence de grues) et après le chantier. S'il s'avérait que celles-ci soient déportées vers les zones résidentielles (au lieu d'être simplement relevées à une altitude adaptée), cela serait alors contraire aux lois en vigueur sur les nuisances sonores et représenterait alors un grave préjudice pour les résidents des quartiers de Troyon, Brimborion, Chemin des Lacets, rue Savignac et pourrait alors faire l'objet de procédures en référé pour faire stopper les nuisances, ce que tout le monde souhaiterait forcément éviter pour ne pas aboutir à une nouvelle situation conflictuelle.
Plus globalement, l'accroissement du trafic véhicules et piétons risque de s'accompagner d'un accroissement global des nuisances sonores (voitures / tram T2 / hélicoptères). Il conviendrait donc que GPSO positionne pendant a minima 8 ans une vingtaine de capteurs soniques (10 de chaque côté de la Seine) pour mesurer les impacts entre la situation actuelle et la situation future. » (Obs N°438)

« Et qu'en est-il du risque lié aux hélicoptères qui survolent très régulièrement la Seine en direction de l'héliport ? » (Obs N°76)

« Je fais suite aux deux enquêtes publiques en cours à Boulogne Billancourt et je souhaiterais savoir si le fait d'implanter 4 tours IGH en bord de Seine à Boulogne Billancourt (2 projets en cours d'enquête publique : îlot D5 quartier du Trapèze en bord de Seine 3 IGH et 1 IGH sur l'île Seguin) pourrait avoir un impact sur :
- le plan de vol des Hélicoptères au départ de l'héliport d'Issy (modification des survols d'habitation)
- les nuisances sonores : si une étude a été faite sur la modification des nuisances sonores qui seront induites forcément par la répercussion du son des hélicoptères à cet endroit ? » (Obs N°47)

« Ma principale inquiétude : la phase travaux. Nous sommes depuis longtemps dans un chantier perpétuel (TPS/Gare/BNP…). Je suis inquiète de la densité et des volumes de travaux à venir. Combien de temps garanti pour les travaux ? Pourquoi ne pas profiter uniquement de la Seine pour l'acheminement des matériaux ? Le gros sujet de crispation pour le trafic est l'impact des chantiers.) » (Obs. N°373)

« Le chantier pourra alors enfin être lancé dans une ambiance apaisée et sécurisée juridiquement. » (Obs. N°363)

« La nuit, la crainte d'une pollution visuelle (ombre le jour, lumières la nuit), » (Obs. N°414)

❖ **Observations et questions du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur souhaite connaître l'avis de l'autorité concernée par l'éventuel déplacement du couloir aérien en raison du projet de Tour sur l'île Seguin.

Le commissaire enquêteur souhaite savoir si, dans la charte du chantier vert, il est prévu l'installation de capteurs sonores aux abords du chantier en vue d'en mesurer l'importance et le suivi.

❖ **Réponses et propositions du Maitre d'ouvrage** (extraits, réponses complètes annexe 7)

Réponse sur le risque de déplacement du couloir aérien de circulation des hélicoptères

Pour ce qui concerne le risque de déplacement du couloir aérien de circulation des hélicoptères, DBS, comme demandé par le commissaire enquêteur, a sollicité l'avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC). A la date de diffusion du présent mémoire, cet organisme n'a pas encore été en mesure de nous transmettre son analyse.

Réponse sur le bruit en phase chantier

Le projet a intégré plusieurs mesures pour prévenir et lutter contre les nuisances sonores en phase travaux, à savoir :

- *Un contrôle de conformité des bruits émis par les outils et engins sera effectué par l'AMO « Chantier Vert », prestataire désigné par la SPL Val de Seine Aménagement, chaque semaine pendant toute la durée des travaux. Cet AMO pourra par exemple installer des sonomètres directement sur le chantier du projet ou sur des points stratégiques, afin d'évaluer la conformité des émissions des travaux avec la charte acoustique de la ZAC.*
- *Une limitation des vitesses de circulation et une signalisation adéquate, ainsi qu'un plan de circulation seront mis en place aux abords du chantier pour réduire les bruits pour le voisinage. Les activités les plus sonores seront réalisées en période diurne, une réglementation horaire assurera la tranquillité des riverains.*
- *Des études sont en cours pour l'exploitation du quai de chargement sur la berge Nord de l'Île Seguin en phase chantier afin d'encourager le transport fluvial notamment pour l'évacuation des terres, le transport des matériels et matériaux. A titre d'exemple, une cadence d'une barge par jour d'une capacité maximale de 2 700 tonnes éviterait de mettre en circulation 90 camions.*

Par ailleurs une procédure d'information des riverains sera mise en place préalablement au début du chantier. Les riverains seront ainsi informés, par la SPL Val de Seine Aménagement, des moyens de réduction et de contrôle des nuisances acoustiques mis en œuvre.
Ces mesures font notamment partie du suivi de certaines des certifications environnementales recherchées sur ces immeubles.

Enfin, DBS est tenue de respecter la charte acoustique annexée à la Charte Chantier Vert du Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT) ainsi que l'arrêté relatif à la réglementation municipale sur le bruit en date du 28 février 2000. DBS devra présenter à la SPL Val de Seine Aménagement le planning sommaire des phases de chantier les plus bruyantes ainsi que les moyens de prévention mis en place pour éviter la gêne sonore dans le voisinage (horaire de travail, phasage, contrôle des engins de chantier…).

❖ **AVIS du commissaire enquêteur sur le mémoire en réponse**

Concernant la question des nuisances sonores occasionnées par l'éventuel déplacement du couloir aérien de circulation des hélicoptères, le commissaire enquêteur demande au porteur du projet de tenir informés les auteurs des observations sur ce sujet dès que la réponse officielle de la DGAC sera connue.

Concernant la question des nuisances sonores occasionnées par le chantier, le commissaire enquêteur prend acte des propositions décrites dans l'étude d'impact, rappelées et précisées par le Maitre d'ouvrage dans sa réponse. La préconisation du Maitre d'ouvrage d'utiliser des barges pour les approvisionnements du chantier et l'évacuation des terres du

terrassement est de nature à limiter les bruits de circulation des camions et la gêne occasionnée par un chantier de cette nature.

Par ailleurs, le commissaire enquêteur prend acte de la procédure envisagée pour information des riverains, qui sera mise en place préalablement au début du chantier. Les riverains seront ainsi informés, par la SPL Val de Seine Aménagement, des moyens de réduction et de contrôle des nuisances acoustiques mis en œuvre.

Les réponses apportées sur les nuisances sont détaillées et répondent aux interrogations soulevées pendant l'enquête.

Thème N°8 : Les observations hors sujet

❖ Analyse des observations par le commissaire enquêteur

465 observations ont été reçues durant le temps de l'enquête. Ces observations se ventilent en 15 sous-thématiques qui ont été abordées par le public à 1343 reprises (une observation pouvant contenir plusieurs sous-thématiques).

Moins de 1% portent entre autres sur le thème « Les observations hors sujet ». Ces observations ne font pas l'objet d'une analyse du commissaire.

❖ Observations et questions du commissaire enquêteur

Aucune.

B / CONCLUSIONS MOTIVEES SUR LE PROJET DBS

1 - Rappel de la procédure

1. 1 - Origine du projet

Le projet DBS s'inscrit dans une procédure de zone d'aménagement concerté, la ZAC Seguin Rives de Seine, dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2003.

Suite à l'annonce d'abandon du projet VIVENDI sur la partie centrale de l'île Seguin, la ville de Boulogne-Billancourt a mené une nouvelle réflexion d'aménagement sur ce secteur et a engagé avec des associations locales et riveraines de l'île Seguin une procédure de médiation juridictionnelle conduite par le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Au terme de 11 réunions, un protocole d'accord a été signé avec quatre associations et la Ville sur les orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le 19 décembre 2018, l'OAP a été intégrée au PLU. Cette OAP précise les orientations d'aménagement applicables sur la partie centrale de l'île Seguin, en complément des règles du PLU que DBS a prises en compte dans l'élaboration de son projet (hauteur et surface maximum des constructions, implantation des bâtiments, accès automobile limité, espaces verts ouverts au public, qualité de construction exemplaire etc.)

1. 2 - Objet de l'enquête

Le projet DBS, sur la partie centrale de l'île SEGUIN à Boulogne-Billancourt, est soumis à l'organisation d'une enquête publique unique et porte sur :

- Deux demandes de permis de construire (Lot n°1 : PC 92 012 20 00015 et Lot n°2 : PC 92 012 20 00016) en vue de la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerces, sur la partie centrale de l'île Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt.

La présente enquête vise, conformément aux dispositions de l'article L.123-1 du Code de l'environnement, à « *assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers* » préalablement à la délivrance des permis de construire du projet. Les « *observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête* » dans le cadre de la procédure de délivrance des permis de construire pourront, le cas échéant, être prises en considération par la société DBS en sa qualité de Maitre d'ouvrage, et par le Maire de la commune de Boulogne-Billancourt en sa qualité d'autorité compétente pour délivrer les permis de construire.

1. 3 - Cadre juridique

La réalisation du projet DBS nécessite l'organisation d'une enquête publique unique en raison de la soumission du projet à évaluation environnementale.

L'étude d'impact (ou évaluation environnementale) est requise par le tableau qui figure en annexe de l'article R.122-2 du Code de l'environnement dans sa version modifiée par Décret n°2019-190 du 14 mars 2019, et plus particulièrement la rubrique 39 qui impose de procéder à une étude d'impact pour les travaux ou constructions lorsque l'opération crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40.000 m².

1. 4 - Autorité organisatrice de l'enquête publique

Le Maire de la commune de Boulogne-Billancourt se prononcera sur les demandes de permis de construire en tenant compte des observations du public recueillies au cours de l'enquête.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1-1 du Code de l'environnement, les arrêtés de permis de construire seront motivés au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Ils préciseront les prescriptions qui devront être respectées par le Maitre d'ouvrage, ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Ils préciseront également les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

1. 5 - Publicité de l'enquête publique dans les journaux et information du public

L'Avis d'ouverture d'enquête publique a été inséré, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'Avis de prolongation d'enquête publique a également été inséré, en caractères apparents, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

L'ouverture de l'enquête publique a été portée à la connaissance des habitants de la Commune de Boulogne-Billancourt par voie d'affiches qui ont été apposées quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, aux emplacements habituels d'affichage administratif situés dans sa commune.

L'information du public a également été réalisée sur les sites internet de la ville, de GPSO, de l'aménageur et de la préfecture. L'information de la tenue de l'enquête était également relayée sur les panneaux lumineux de toute la Ville, dont trois panneaux aux abords du Trapèze et dans le centre-Ville.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, il a été procédé par le responsable des deux projets de construction à l'affichage du même avis, visible de la voie publique, sur les lieux et dans le voisinage (sur Boulogne, Meudon et Sèvres).

L'accomplissement de ces formalités a été certifié par huissier pendant et à l'issue de l'enquête.

1. 6 - Participation du public et observations

L'enquête publique unique relative au projet DBS sur la partie centrale de l'île Seguin dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt s'est terminée le 2 septembre 2020 avec une participation soutenue du public montrant l'intérêt suscité par cette enquête tant des habitants de Boulogne-Billancourt que de ceux de Meudon et de Sèvres.

Au cours de cette enquête - qui s'est tenue du 15 juillet 2020 au 18 juillet 2020, puis prolongée par décision du commissaire enquêteur de 15 jours jusqu'au 2 septembre, soit au total pendant 50 jours consécutifs - 465 observations ont été dénombrées, dont 448 ont été inscrites dans le registre électronique ouvert sur le site de Publilégal, 14 dans le registre papier mis à la disposition au siège de l'enquête publique en Mairie de Boulogne-Billancourt, 2 par courrier postal et 1 déposée à l'occasion d'une permanence du commissaire enquêteur.

Les observations proviennent principalement de personnes physiques, habitants de Boulogne-Billancourt (45%), de Meudon (20%), de Sèvres (10%), de personnes n'ayant pas précisé leur lieu de résidence (17%), mais aussi du milieu associatif qui s'est particulièrement mobilisé malgré la période estivale : 20 associations, à la fois locales mais aussi des communes limitrophes ou d'Ile de France, ainsi que le collectif « Vue sur l'Ile Seguin » et le Comité de sauvegarde des sites de Meudon.

Les habitants du coteau de Meudon et des habitants de Sèvres le long de la Seine se sont également bien exprimés à l'occasion de l'enquête publique et les préoccupations recoupent en partie celles exprimées par le collectif « Vue sur l'île Seguin ».

Durant les 6 permanences en Mairie, le commissaire enquêteur a rencontré 18 personnes et pendant les trois permanences téléphoniques, le commissaire enquêteur a pu s'entretenir avec 10 personnes sur le dossier d'enquête. Plusieurs de ces personnes ont, à la suite de l'entretien téléphonique, déposé leurs observations sur le registre électronique.

Afin de compléter l'information du public et en vue de préparer son rapport et ses conclusions motivées, le commissaire enquêteur a sollicité le porteur du projet dans son procès-verbal de synthèse afin de recueillir ses éventuels éléments de réponse aux observations et propositions du public, des associations, du collectif « Vue sur l'île Seguin » et du comité de sauvegarde des sites de Meudon, ainsi qu'aux questions du commissaire enquêteur.

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des observations et propositions inscrites dans le registre électronique et dans le registre papier, ainsi que les observations orales et celles reçues par courrier ou déposées, le commissaire enquêteur a synthétisé les nombreuses contributions ainsi recueillies puis les a classées par thèmes pour fonder son analyse et son appréciation du projet.

1. 7 - Le projet

Après de nombreux projets non réalisés depuis plus de 25 ans sur ce secteur, anciennement occupé par l'usine Renault, le projet DBS s'inscrit dans le programme de la ZAC Rives-de-Seine, et répond aux objectifs stratégiques de la ville en matière de développement économique et d'emploi, conformément au schéma directeur d'Ile de France (SDRIF).

Située aux portes de Paris, dans l'un des méandres de la Seine, l'île Seguin bénéficie à la fois d'une excellente desserte et d'un cadre paysager exceptionnel.
Implanté au cœur de la Vallée de la culture et du Grand Paris, entre la Seine Musicale achevée en 2017 et le projet Émerige en cours de réalisation sur la pointe amont de l'île, le projet DBS permettra l'achèvement de l'aménagement de l'île Seguin. La réalisation d'un jardin de 15 000m^2 par l'aménageur de la ZAC accompagnera le projet.

Des principes d'aménagement spécifiques à ce secteur (OAP N°3) ont été élaborés à l'occasion d'une médiation juridictionnelle et ont été intégrés au PLU en 2018.

Le programme que la société DBS envisage de réaliser concerne la construction d'un ensemble immobilier, sur la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt, d'une surface de plancher de 130 000 m² se composant de :

- 123 500 m^2 SDP environ à usage de bureaux incluant les surfaces dédiées aux Restaurants Interentreprises (RIE)
- 6500 m^2 SDP environ de commerces incluant notamment de la restauration commerciale venant compléter la capacité des restaurants d'entreprises, des cafés, des espaces de loisirs sportifs et des espaces événementiels.

Le terrain du projet d'une surface de 25 000 m^2, comprend deux lots séparés par une voie de desserte le long de laquelle sont implantés six immeubles allant du R-2 au R+7, avec mezzanine ou locaux techniques puis toiture technique, et d'un bâtiment IGH en R+13 sur l'immeuble B.

3 - Avis du commissaire enquêteur

3. 1 - Le dossier d'enquête

Le dossier du projet DBS sur la partie centrale de l'île Seguin, soumis à l'enquête publique unique, est complet et l'étude d'impact est complète et précise. Le commissaire enquêteur n'a pas constaté l'absence de pièces réglementaires au dossier d'enquête.

A la demande du commissaire enquêteur, une note complémentaire a été ajoutée au dossier d'enquête concernant une précision relative à la hauteur de l'Émergence du lot 2. A la lecture de plusieurs observations en début d'enquête, qui pouvaient laisser entendre que la hauteur de l'Émergence était de 96 m, il est apparu nécessaire pour le commissaire enquêteur de clarifier la hauteur de l'Émergence par rapport au niveau du rez-de-chaussée (59 m). Le chiffre de 96 m NGF correspond à la hauteur de l'Émergence par rapport au Niveau Général de France (le point zéro étant dans le port de Marseille). Cette précision a été ajoutée au dossier d'enquête le 21 juillet 2020.

Il est indéniable que ce dossier d'enquête publique unique, portant sur les deux demandes de permis de construire, comprenant presque 380 documents et une étude d'impact de 350 pages, est complexe et technique. Il requiert du temps et de l'expertise pour en appréhender les enjeux et apprécier les mesures prises, notamment en matière d'environnement. Le résumé non technique, incorporé dans l'étude d'impact, aurait mérité une identification plus aisée pour en faciliter sa lecture.

Le déroulement simultané de deux autres enquêtes dans la ZAC n'a pas facilité l'approche globale du projet selon certaines observations.

Le commissaire enquêteur considère néanmoins que les informations nécessaires à la compréhension du projet et de son impact sur l'environnement étaient présentes dans le dossier d'enquête publique. La prolongation de 15 jours a facilité l'approche du dossier volumineux.

3. 2 - La publicité et l'information du public

Les publicités ont bien été réalisées conformément aux dispositions réglementaires. Lors de mes venues aux permanences, j'ai pu vérifier que l'affichage était bien en place à l'entrée de l'Hôtel de Ville, siège de l'enquête.

Egalement, lors de mes visites sur le site, j'ai constaté que l'affichage était apposé sur les panneaux installés aux abords du terrain d'assiette du projet.

Les attestations d'affichage, sur les panneaux administratifs, de l'avis d'enquête publique relative à l'opération DBS et de l'arrêté de prolongation d'enquête ont été établies par le Maire de Boulogne-Billancourt en date du 15 septembre 2020.

Par ailleurs, la Mairie a fait procéder à un constat par huissier de l'affichage de l'avis d'enquête sur les panneaux lumineux de la ville ainsi que sur les sites internet de la Ville, de GPSO, de l'aménageur et de la Préfecture.

Le Maitre d'ouvrage a fait également procéder à un constat par huissier de l'affichage sur les panneaux complémentaires aux abords du projet, côté Meudon, Sèvres et dans le quartier du Trapèze.

Depuis la création de la ZAC Seguin Rives de Seine, l'information du public et la concertation ont été régulières et continues tout au long des différentes procédures qui ont précédé le projet DBS, objet de l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur a constaté - sur la base des documents mis à sa disposition : consultation des Boulonnais organisée par la Mairie en 2012, modifications successives du PLU, et plus récemment médiation juridictionnelle - l'importante concertation préalable et l'information du public mises en œuvre sur le devenir des aménagements de l'île Seguin.

Au vu des bilans de concertation préalable mis à sa disposition et de l'ensemble des dispositions mises en œuvre pour informer le public de la tenue de l'enquête publique et de son déroulement, le commissaire enquêteur considère que le public de la Ville de Boulogne-Billancourt, mais aussi celui de Meudon et de Sèvres, a pu prendre connaissance du dossier d'enquête sur les deux demandes de permis de construire du projet DBS.

Le commissaire enquêteur prend bonne note de l'engagement de l'aménageur à poursuivre l'information et la concertation sur les aménagements des quais et des abords du projet à l'occasion de réunions thématiques. Le Maitre d'ouvrage s'engage, quant à lui, à réaliser une maquette détaillée et à la mettre à disposition de l'aménageur afin qu'elle soit présentée au public dans le pavillon des projets.

3. 3 - Le déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique unique, prévue initialement du mercredi 15 juillet 2020 au mardi 18 août 2020 inclus, a été prolongée à la demande du commissaire enquêteur jusqu'au 2 septembre 2020 inclus, soit durant 50 jours consécutifs, pour permettre une plus large participation du public compte tenu de son déroulement en période estivale. Il convient cependant de rappeler qu'en raison de la crise sanitaire, l'avis de la MRAe a été rendu tardivement, le 20 mai 2020.

Le dossier d'enquête et le registre papier étaient mis à la disposition du public au siège de l'enquête publique à la Mairie de Boulogne-Billancourt dans les bureaux de la Direction de l'Urbanisme Réglementaire - 2ème étage - 26, avenue André Morizet, ainsi que sur le site dédié de Publilégal.

Pour tenir compte de la prolongation de quinze jours, le nombre de permanences du commissaire enquêteur a été porté de quatre à six. Elles se sont tenues au siège de l'enquête, à la Mairie de Boulogne-Billancourt. Trois permanences téléphoniques ont également été organisées par l'intermédiaire du site de Publilégal.

Le commissaire enquêteur n'a pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique supplémentaire en raison de la bonne connaissance du public des enjeux de l'aménagement de l'île Seguin et des 11 réunions déjà tenues dans le cadre de la médiation juridictionnelle mise en place pour la définition des principes d'aménagement de l'île Seguin.

Le site Publilégal de l'enquête publique, qui permet de consulter en ligne le dossier et de déposer des observations, fait état de plus de 10 000 pages de dossier consultées.

Le commissaire enquêteur constate que l'organisation de l'enquête prévue dans l'arrêté municipal du 26 juin 2020, le nombre de permanences, et la prolongation de 15 jours, ont permis d'assurer un bon déroulement de l'enquête publique et une participation significative du public, et ce malgré la tenue de l'enquête durant la période estivale.

3. 4 - Le projet proposé

a) Sur le programme de construction

Le projet de la partie centrale de l'île Seguin, porté par DBS, répond à une opportunité foncière rare du fait de sa taille et de son positionnement sur une île de la Seine.

Le commissaire enquêteur constate que le projet DBS respecte le programme de la ZAC Rives-de-Seine en ce qui concerne la création de bureaux et de commerces sur la partie centrale de l'île, le quartier du Trapèze ayant quant à lui une programmation plus mixte avec des logements, des équipements, des commerces et des bureaux.

Concernant l'état du stock de bureaux libres à Boulogne-Billancourt, le commissaire enquêteur regrette que les réponses quantitatives contenues dans le mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage ne soient pas accompagnées d'une analyse qualitative plus précise du parc tertiaire existant, ce qui aurait permis de mieux appréhender la pertinence de cette programmation.

Le commissaire enquêteur note, dans le mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage, la prise en compte de l'étude de réversibilité dans le projet.

b) Sur l'impact du projet sur l'environnement

Au vu de l'étude d'impact, de la note descriptive du permis de construire (PC4) et des précisions apportées par le Maitre d'ouvrage dans son mémoire en réponse, le commissaire enquêteur considère que la qualité du site et l'attente forte exprimée pendant l'enquête en matière d'enjeux climatiques et environnementaux, méritent une détermination plus forte du Maitre d'ouvrage à mieux prendre en compte les exigences environnementales, afin d'être exemplaire et innovant.

Ces questions font l'objet de recommandations et de réserves de la part du commissaire enquêteur. Elles portent d'une part sur l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments - pour se rapprocher de la réglementation thermique RE 2020 applicable aux constructions neuves au 1er janvier 2021 - et d'autre part le renforcement des actions mises en œuvre pour réduire et compenser l'effet îlot de chaleur.

c) Sur l'insertion du projet dans le paysage

Dans son mémoire en réponse aux observations concernant l'impact du projet sur le paysage, le Maitre d'ouvrage joint les représentations des cônes de vues éloignées de l'Émergence depuis Meudon et Boulogne-Billancourt. Celles-ci permettent de mieux apprécier la hauteur et l'incidence du projet sur la paysage. Le commissaire enquêteur constate que l'opposition sur la hauteur des constructions, et notamment de l'Émergence, reste très forte pour les habitants du coteau de Meudon et de Sèvres.

Le projet DBS a été soumis à l'avis du service des Architectes des Bâtiments de France (ABF) en raison de la proximité de plusieurs monuments historiques protégés. Celui-ci, après examen du projet, a donné son accord. Le commissaire enquêteur considère que le projet prend en compte le code du patrimoine.

Le commissaire enquêteur note que l'étude d'impact mentionne que le projet ne génère pas d'ombre portée sur les bâtiments existants et estime que l'impact de la hauteur des constructions reste limité.

Le commissaire enquêteur est conscient des dispositions prises par le Maitre d'ouvrage DBS et l'aménageur dans la conception du projet pour réduire l'impact sur le paysage pour les riverains de Boulogne, mais aussi de Meudon et de Sèvres, notamment :
- par le choix de l'implantation de l'Émergence perpendiculaire à l'île, afin que les percées visuelles traversantes de parts et d'autres des bâtiments laissent passer les vues d'une rive à l'autre de la Seine,
- par la réalisation du jardin côté Meudon,
- par l'aménagement des berges et les plantations de hautes tiges.

Bien que le projet respecte les hauteurs de construction fixées dans le PLU et dans l'OAP N°3, le commissaire enquêteur rappelle que les règles d'urbanisme fixent des hauteurs maximales à ne pas dépasser, mais rien n'interdit de construire sur des hauteurs moindres.

Néanmoins, le commissaire enquêteur considère que la perception de l'ensemble sera atténuée par la conception même du projet, avec notamment le traitement du socle des immeubles, de l'attique avec des retraits successifs, des hauteurs non uniformes, des plantations d'arbres de hautes tiges formant un rideau en façade, et du recul important avec les autres constructions, notamment côté Meudon et Sèvres.

Le commissaire enquêteur considère que le projet DBS s'insère mieux dans le paysage que les précédents projets étudiés depuis 2004.

3. 5 - Les observations déposées

Au cours de cette enquête, 465 observations ont été dénombrées dont 448 dans le registre électronique ouvert sur le site de Publilégal, 14 dans le registre papier mis à la disposition au siège de l'enquête. Deux courriers ont été adressés par voie postale et un remis au commissaire à l'occasion d'une permanence.

Les observations proviennent principalement de personnes physiques, habitants de Boulogne-Billancourt (45%), de Meudon (20%), de Sèvres (10%), de personnes n'ayant pas

précisé leur lieu de résidence (17%), mais aussi du milieu associatif qui s'est particulièrement mobilisé malgré la période estivale : 20 associations, à la fois locales mais aussi des communes limitrophes ou d'Ile de France, ainsi que le collectif « Vue sur l'Ile Seguin » et le Comité de sauvegarde des sites de Meudon.

Sur ce total de 465 observations, 128 avis sont favorables et 292 sont défavorables. Les autres observations, qui représentent 45 avis, sont soit non exprimées (23), soit critiques sur certains points du projet mais font des propositions pour l'améliorer (22).

Monsieur LARGHERO en qualité de Maire de la ville de Meudon, Monsieur SIFFREDI, Président du Conseil Départemental et Monsieur Laurent DUMAS, Président de la Fondation ÉMERIGE se sont prononcés en faveur du projet DBS.

Le commissaire enquêteur note qu'une majorité d'observations se prononce contre le projet. Mais sur les 210 observations des habitants de Boulogne, 50% des avis exprimés sont favorables alors que, sur les 139 avis des habitants de Meudon et de Sèvres, seulement 2% sont favorables.

Le commissaire enquêteur constate que le collectif « Vue sur l'Ile Seguin », partisan d'une île verte à Paris, reste en opposition avec le principe d'aménagement de l'île Seguin, et prend acte de son avis défavorable sur le projet DBS.

Les observations des riverains portent principalement :
- sur le programme de bureaux
- sur la hauteur des constructions et notamment l'impact de l'Émergence dans le paysage
- sur l'impact du projet sur l'environnement
- sur les déplacements
- sur le dossier d'enquête publique et son déroulement en période estivale
- sur la cohérence du projet
- sur les nuisances et points divers.

Le commissaire enquêteur a noté que, parmi les observations défavorables au projet DBS, un certain nombre d'avis s'opposent au projet pour des raisons qui ne sont pas d'ordre environnemental et se trouvent pour partie en dehors du champ de l'enquête.

Le commissaire enquêteur constate une participation importante du public habitant à Boulogne-Billancourt, mais aussi à Meudon et à Sèvres. Il estime que le public a pu s'exprimer librement pendant les cinquante jours d'enquête sur les registres papier et électronique.

3. 6 - Les réponses du Maitre d'ouvrage

Le mémoire en réponse du Maitre d'ouvrage au procès-verbal des observations du commissaire enquêteur est complet et précis. Il s'accompagne de nombreux tableaux, croquis, photomontages, modélisations, plans et perspectives, et apporte une réponse adéquate aux observations. Il permet aussi de préciser ou d'expliciter des informations contenues dans le dossier d'enquête.

Un complément de réponse a également été apporté à certaines questions spécifiques d'associations.

De même, des réponses sont apportées aux questions du commissaire enquêteur par l'aménageur sur les questions concernant le programme de la ZAC Rives-de-Seine, sur les espaces verts réalisés, sur la conception des aménagements des espaces ouverts au public sur la partie centrale de l'île Seguin et sur l'étude de trafic.

3. 7 - L'atteinte à l'environnement

En réponse aux questions d'une association relatives à l'anticipation de l'application de la nouvelle réglementation environnementale (RE 2020), le Maitre d'ouvrage confirme l'intégration des préoccupations carbone dans la prochaine réglementation thermique et une meilleure prise en compte de la limitation des besoins de climatisation. Il rappelle les différentes certifications envisagées dans le projet.
La réponse du Maitre d'ouvrage ne s'accompagne pas cependant de propositions d'amélioration du projet ou d'anticipation sur la RE 2020.

Concernant l'îlot de chaleur, la réponse du Maitre d'ouvrage confirme la prise en compte de la conception climatique à l'occasion de l'élaboration du projet, mais la végétalisation des terrasses du projet DBS, qui se limite à la norme définie au PLU, ne fait pas l'objet de propositions de renforcement.

Les aménagements extérieurs ouverts au public jouent un rôle important pour l'intégration du projet DBS dans le tissu existant, ainsi que pour l'attractivité de l'île pour les futurs usagers. Ces aménagements sont uniquement du ressort de l'aménageur. Ils répondent en partie aux besoins de nature exprimés pendant l'enquête et contribuent à la réduction et à la compensation de l'impact du projet DBS sur l'environnement, notamment par rapport à l'effet îlot de chaleur urbain.

La description des aménagements extérieurs, dans le dossier d'enquête et dans la réponse de l'aménageur aux demandes de la MRAe, permet de voir qu'à ce stade de conception du jardin et des espaces ouverts au public, des améliorations peuvent encore être intégrées pour réduire et compenser l'impact du projet DBS, notamment par une réduction des espaces minéralisés, par le choix de revêtements de sol adaptés, par l'augmentation de la surface du jardin, par le renforcement de la végétalisation des berges et des plantations d'arbres dans le jardin, par le développement d'îlots de fraîcheur etc.

Le Maitre d'ouvrage, dans sa réponse aux observations sur les épaisseurs de terre, sur la récupération des eaux pluviales, sur le mode de gestion des espace verts, sur la biodiversité et sur la pollution du site, apporte toutes les précisions attendues.

La réponse à l'impact du projet sur la circulation de l'air est partielle, car elle évoque la question du confort des usagers dans les espaces ouverts aux publics, mais pas le fait que le projet pourrait constituer un obstacle à la libre circulation de l'air dans le corridor formé par la Seine en période caniculaire. Les effets sur la santé en relation avec le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) ne sont que faiblement abordés dans l'étude d'impact.

A l'analyse des différents documents de l'enquête publique, du mémoire du Maitre d'ouvrage en réponse aux observations, le commissaire enquêteur a pu se rendre compte que le Maitre d'ouvrage répond aux obligations imposées par l'aménageur conformément au cahier des charges de cession de terrain, mais ne propose pas cependant d'aller au-delà.

Il en est ainsi de la performance thermique des bâtiments, de la végétalisation des terrasses et de la réduction de l'effet îlot de chaleur urbain.

3. 8 - La concordance entre le PLU, l'OAP n°3 et le projet

Le commissaire enquêteur n'a pas constaté de dispositions réglementaires inscrites dans le PLU et non respectées par le projet. Le programme des constructions s'inscrit bien dans les orientations de l'OAP N°3.

3. 9 - En conclusion

Le commissaire enquêteur juge que le projet DBS répond aux objectifs économiques de la commune inscrits au projet d'aménagement et de développement durable, permet d'achever la requalification des terrains Renault sur l'île Seguin, conforte la création des espaces verts de la ZAC Rives-de-Seine et permet la réappropriation de l'île par les habitants.

Par contre, le commissaire enquêteur considère que les attentes et réserves du public sur l'exemplarité du projet DBS en matière environnementale sont légitimes et justifiées.

Le commissaire enquêteur observe que le projet DBS ne prend pas suffisamment en compte les enjeux climatiques et environnementaux décrits dans l'étude d'impact et dans la notice du PC4.

Conformément au Code de l'environnement, l'autorité compétente qui délivre le permis de construire doit, dans sa décision d'approbation du projet, mentionner les mesures à la charge du pétitionnaire destinées à éviter, réduire ou compenser les effets du projet sur l'environnement. Le Code prévoit également un suivi de la réalisation de ces mesures à travers des bilans permettant de vérifier leur degré d'efficacité et leur pérennité.

Ces éléments devront figurer dans l'arrêté de permis de construire et seront donc opposables au pétitionnaire.

4 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur la demande de permis de construire Lot n°1

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 50 jours consécutifs, après :

- l'étude en détail des différents documents du dossier d'enquête portant sur une demande de permis de construire,
- la prise de connaissance d'informations complémentaires fournies sur sa demande par la Ville,
- la visite à plusieurs reprises du site, de ses abords, et des quartiers environnants,
- l'analyse attentive des observations et propositions du public et des associations,
- la communication au Maitre d'ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, du porteur du projet.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :

- l'information et la concertation avec les habitants ont été présentes de manière régulière et continue tout au long des procédures préalables, à l'occasion de la création de la ZAC Rives-de-Seine, à l'occasion de la votation des Boulonnais en 2012, à l'occasion des 11 réunions de médiation juridictionnelle qui ont abouti à l'intégration de l'OAP N°3 dans le PLU le 19 décembre 2018,
- le dossier de demande du permis de construire du Lot N°1, soumis à l'enquête et proposé au public, était complet et comportait les informations nécessaires pour la bonne compréhension du projet,
- la composition du dossier d'enquête et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- le dossier a été soumis à la MRAe et le Maitre d'ouvrage a donné des réponses aux observations de la MRAe,
- les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, sur les panneaux administratifs de la ville, et sur le site internet dédié au projet,
- les permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,
- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations sur les registres papier ainsi que sur un registre électronique,
- le certificat d'affichage a été délivré par la mairie et par huissier,

Sur le fond de l'enquête, considérant que :

- l'origine et l'objectif de l'enquête ont été clairement définis dans le dossier d'enquête,
- des réponses aux demandes de précisions du commissaire enquêteur, relatives au dossier de demande de permis de construire, ont été fournies par le Maitre d'ouvrage,
- la hauteur du projet soumis à l'enquête semble mieux répondre aux attentes exprimées par les Boulonnais à l'occasion de la votation réalisée à l'initiative de la Mairie en 2012 et respecte la hauteur fixée dans l'OAP n°3 et dans le PLU,
- les espaces publics intégrés aux abords de l'opération et les espaces végétalisés répondent aux besoins de nature exprimés par les habitants de Boulogne mais aussi de Meudon et de Sèvres,
- les commerces du programme vont participer pleinement à l'attractivité de l'île et au renforcement des commerces du quartier du Trapèze,
- la construction des immeubles de bureaux performants participe au renforcement du tissu économique existant à proximité des transports en commun en cours de réalisation (ligne 15) et à la préservation de l'environnement,
- le programme de bureaux est compatible avec celui de la ZAC Rives-de-Seine et permet de poursuivre les objectifs de la ville et du SDRIF en matière de création d'emplois à proximité des transports en commun,
- les hauteurs des constructions projetées sont déjà présentes dans plusieurs secteurs de la commune,
- l'étude d'impact dans la demande de permis de construire montre des incidences sur l'environnement physique et naturel mais, bien que des mesures soient prises pour les réduire ou les éviter, des améliorations sur la performance thermique et sur la réduction de l'effet îlot de chaleur urbain restent encore possibles,
- la participation du public a été importante tout au long de l'enquête, qui a été prolongée de 15 jours,
- les avis critiques du projet émanent principalement des riverains de Meudon et de Sèvres, et les avis favorables ont été exprimés principalement par les habitants résidents de Boulogne-Billancourt,
- le Président du Département, dans son courrier au commissaire enquêteur en date du 6 août, vient à l'appui de ce projet de développement économique qui complète l'attractivité de l'île en complément de celle de la Seine Musicale,
- le Maire de Meudon, dans son courrier du 28 août, se réjouit de la prise en compte dans le projet des attendus issus de la médiation juridictionnelle et valide l'intérêt du projet présenté afin d'aboutir à la concrétisation de l'aménagement de ce site emblématique,

- le Maitre d'ouvrage a répondu de manière approfondie aux observations et aux questions du commissaire enquêteur dans son mémoire en réponse, il s'est engagé à réaliser une maquette du projet en vue de la présenter au public et à poursuivre la concertation et l'information aux côtés de l'aménageur,
- le Maitre d'ouvrage n'a cependant pas proposé d'améliorer la performance thermique des bâtiments afin de mieux compenser l'effet îlot de chaleur urbain engendré par le projet,
- l'aménagement, le renforcement des espaces verts sur l'île et l'augmentation de la végétalisation des terrasses peuvent permettre de mieux compenser l'effet îlot de chaleur urbain,
- le projet s'inscrit dans la continuité du renouveau du tissu urbain engagé dans l'opération de ZAC sur les anciens terrains Renault,
- l'ensemble des avis des services consultés à l'occasion de l'instruction de la demande de permis de construire sont favorables.

Recommandations :

Au terme de l'enquête publique sur la demande de permis de construire du lot n°1, le commissaire enquêteur souhaite faire quatre recommandations pour rendre plus acceptable le projet par les riverains des communes de Boulogne-Billancourt et également de Meudon et de Sèvres.

- Le commissaire enquêteur recommande qu'un effort important d'information et de concertation du public soit fait par le Maitre d'ouvrage tout au long de la mise en œuvre de son projet, notamment avec la maquette, et par l'aménageur lors des aménagements des quais et des abords.
- Le commissaire enquêteur recommande que l'aménagement des espaces ouverts au public, réalisés par l'aménageur, participe plus efficacemment à la réduction de l'impact du projet DBS sur l'environnement et notamment par la réduction de l'effet îlot de chaleur urbain.
- Le commissaire enquêteur recommande de renforcer :
  - la conception du jardin de la partie centrale comme îlot de fraîcheur de l'île Seguin
  - la conception des berges plantées sur tout le pourtour de l'île.

  Pour la réalisation de ces deux objectifs, il conviendra d'intégrer la dimension microclimatique dans le choix des matériaux au même rang que leur durabilité, leur esthétique, leur technicité, leur praticabilité et leur confort.

- Le commissaire enquêteur recommande que la conception du jardin puisse prendre en compte le parcours de santé du Parc de Billancourt ainsi que le parcours existant le long de la RD7 pour les joggeurs et marcheurs, et qu'elle participe ainsi à une meilleure connexion du projet avec les villes de Meudon et de Sèvres.

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées.

En conséquence, le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE sur la demande de permis de construire du lot N° 1 avec les deux réserves suivantes :

- <u>Réserve N°1</u> : L'atteinte aux enjeux environnementaux et climatiques doit être compensée par :
Une amélioration de la performance énergétique et une réduction de l'empreinte carbone des bâtiments du Lot N° 1 avec notamment :
Un coefficient Bbio < Bbiomax – 25% min
Un coefficient Cep < Cepmax – 40% min

- <u>Réserve N°2</u> : L'effet îlot de chaleur urbain lié au projet DBS doit être compensé par une augmentation de la végétalisation des terrasses :
Le taux de végétalisation moyen des terrasses sur l'ensemble du lot N°1 doit être porté à 65%.

L'avis est réputé défavorable tant que ces réserves n'ont pas été levées.

Le commissaire enquêteur

Bernard Aimé

5 - Conclusions motivées du commissaire enquêteur sur la demande de permis de construire Lot n°2

A l'issue de l'enquête publique ayant duré 50 jours consécutifs, après :

- l'étude en détail des différents documents du dossier d'enquête portant sur une demande de permis de construire,
- la prise de connaissance d'informations complémentaires fournies sur sa demande par la Ville,
- la visite à plusieurs reprises du site, de ses abords, et des quartiers environnants,
- l'analyse attentive des observations et propositions du public et des associations,
- la communication au Maitre d'ouvrage du procès-verbal de synthèse des observations du public et des questions du commissaire enquêteur,
- les réponses consécutives, détaillées et complètes, du porteur du projet.

Sur la forme et la procédure de l'enquête publique, considérant que :

- l'information et la concertation avec les habitants ont été présentes de manière régulière et continue tout au long des procédures préalables, à l'occasion de la création de la ZAC Rives-de-Seine, à l'occasion de la votation des Boulonnais en 2012, à l'occasion des 11 réunions de médiation juridictionnelle qui ont abouti à l'intégration de l'OAP N°3 dans le PLU le 19 décembre 2018,
- le dossier de demande du permis de construire, soumis à l'enquête et proposé au public, était complet et comportait les informations nécessaires pour la bonne compréhension du projet,
- la composition du dossier d'enquête et son contenu étaient conformes à la réglementation en vigueur,
- le dossier a été soumis à la MRAe et le Maitre d'ouvrage a donné des réponses aux observations de la MRAe,
- les conditions de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur en ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, sur les panneaux administratifs de la ville, et sur le site internet dédié au projet,
- les permanences se sont déroulées dans des conditions favorables,
- le public a pu prendre connaissance du dossier, s'exprimer librement, et déposer des observations sur les registres papier ainsi que sur un registre électronique,
- le certificat d'affichage a été délivré par la mairie et par huissier,

Sur le fond de l'enquête, considérant que :

- l'origine et l'objectif de l'enquête ont été clairement définis dans le dossier d'enquête,
- des réponses aux demandes de précisions du commissaire enquêteur, relatives au dossier de demande de permis de construire, ont été fournies par le Maitre d'ouvrage,
- la hauteur du projet soumis à l'enquête semble mieux répondre aux attentes exprimées par les Boulonnais à l'occasion de la votation réalisée à l'initiative de la Mairie en 2012 et respecte la hauteur fixée dans l'OAP n°3 et dans le PLU,
- les espaces publics intégrés aux abords de l'opération et les espaces végétalisés répondent aux besoins de nature exprimés par les habitants de Boulogne mais aussi de Meudon et de Sèvres,
- les commerces du programme vont participer pleinement à l'attractivité de l'île et au renforcement des commerces du quartier du Trapèze,
- la construction des immeubles de bureaux performants participe au renforcement du tissu économique existant à proximité des transports en commun en cours de réalisation (ligne 15) et à la préservation de l'environnement,
- le programme de bureaux est compatible avec celui de la ZAC Rives-de-Seine et permet de poursuivre les objectifs de la ville et du SDRIF en matière de création d'emplois à proximité des transports en commun,
- les hauteurs des constructions projetées sont déjà présentes dans plusieurs secteurs de la commune,
- l'étude d'impact dans la demande de permis de construire montre des incidences sur l'environnement physique et naturel mais, bien que des mesures soient prises pour les réduire ou les éviter, des améliorations sur la performance thermique et sur la réduction de l'effet îlot de chaleur urbain restent encore possibles,
- la participation du public a été importante tout au long de l'enquête, qui a été prolongée de 15 jours,
- les avis critiques du projet émanent principalement des riverains de Meudon et de Sèvres, et les avis favorables ont été exprimés principalement par les habitants résidents de Boulogne-Billancourt,
- le Président du Département, dans son courrier au commissaire enquêteur en date du 6 août, vient à l'appui de ce projet de développement économique qui complète l'attractivité de l'île en complément de celle de la Seine Musicale,
- le Maire de Meudon, dans son courrier du 28 août, se réjouit de la prise en compte dans le projet des attendus issus de la médiation juridictionnelle et valide l'intérêt du projet présenté afin d'aboutir à la concrétisation de l'aménagement de ce site emblématique,

- le Maitre d'ouvrage a répondu de manière approfondie aux observations et aux questions du commissaire enquêteur dans son mémoire en réponse. Il s'est engagé à réaliser une maquette du projet en vue de la présenter au public et à poursuivre la concertation et l'information aux côtés de l'aménageur,
- le Maitre d'ouvrage n'a cependant pas proposé d'améliorer la performance thermique des bâtiments afin de mieux compenser l'effet îlot de chaleur urbain engendré par le projet,
- l'aménagement, le renforcement des espaces verts sur l'île et l'augmentation de la végétalisation des terrasses peuvent permettre de mieux compenser l'effet îlot de chaleur urbain,
- le projet s'inscrit dans la continuité du renouveau du tissu urbain engagé dans l'opération de ZAC sur les anciens terrains Renault,
- l'ensemble des avis des services consultés à l'occasion de l'instruction de la demande de permis de construire sont favorables.

Recommandations :

Au terme de l'enquête publique sur la demande de permis de construire du lot n°2, le commissaire enquêteur souhaite faire cinq recommandations pour rendre plus acceptable le projet par les riverains des communes de Boulogne-Billancourt et également de Meudon et de Sèvres.

- Le commissaire enquêteur recommande que soit réalisé un retrait complémentaire du local technique en terrasse du bâtiment Émergence sur les façades Est et Ouest afin d'en réduire la perception et la hauteur.

- Le commissaire enquêteur recommande qu'un effort important d'information et de concertation du public soit fait par le Maitre d'ouvrage tout au long de la mise en œuvre de son projet, notamment avec la maquette, et par l'aménageur lors des aménagements des quais et des abords.

- Le commissaire enquêteur recommande que l'aménagement des espaces ouverts au public, réalisé par l'aménageur, participe plus efficacement à la réduction de l'impact du projet DBS sur l'environnement et notamment par la réduction de l'effet îlot de chaleur urbain.

- Le commissaire enquêteur recommande de renforcer :
  - la conception du jardin de la partie centrale comme îlot de fraîcheur de l'île Seguin,
  - la conception des berges plantées sur tout le pourtour de l'île.

Pour la réalisation de ces deux objectifs, il conviendra d'intégrer la dimension microclimatique dans le choix des matériaux au même rang que leur durabilité, leur esthétique, leur technicité, leur praticabilité et leur confort.

- Le commissaire enquêteur recommande que la conception du jardin puisse prendre en compte le parcours de santé du Parc de Billancourt ainsi que le parcours existant le long de la RD7 pour les joggeurs et marcheurs, et qu'elle participe ainsi à une meilleure connexion du projet avec les villes de Meudon et de Sèvres.

Les recommandations correspondent à des préconisations vivement souhaitées.

En conséquence, le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE sur la demande de permis de construire du lot N° 2 avec les deux réserves suivantes :

- <u>Réserve N°1</u> : L'atteinte aux enjeux environnementaux et climatiques doit être compensée par :
Une amélioration de la performance énergétique et une réduction de l'empreinte carbone des bâtiments du Lot N°2 avec notamment :
Un coefficient Bbio < Bbiomax – 30% min
Un coefficient Cep < Cepmax – 40% min

- <u>Réserve N°2</u> : L'effet de chaleur urbain lié au projet DBS doit être compensé par une augmentation de la végétalisation des terrasses :
Le taux de végétalisation moyen des terrasses sur l'ensemble du lot N°2 doit être porté à 60%.

L'avis est réputé défavorable tant que ces réserves n'ont pas été levées.

Le commissaire enquêteur

Bernard Aimé