ENQUÊTE PUBLIQUE
Numéro E20000019/92
Permis de construire d'un ensemble de bureaux et de logements
Ilot D5 à Boulogne-Billancourt

Procès verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

1. Le dispositif de publicité, d'information et de communication de l'enquête

Les dates et le sujet de l'enquête ont été portées à la connaissance du public par voie d'affichage (affichettes sur le site et à sa périphérie immédiate, sur les panneaux municipaux et affichage électronique), par voie de presse dans les journaux « Les échos », « Le Parisien » et sur le site internet dédié ainsi que celui de la ville de Boulogne-Billancourt.

La prolongation de l'enquête de quinze jours a fait l'objet d'une nouvelle campagne d'affichage et d'insertion dans les journaux cités.

2. La méthode de recueil et d'analyse des observations

Le recueil des observations a été réalisé par la compilation d'un registre papier d'une part et du registre électronique d'autre part. Ce dernier permettant d'obtenir de façon automatique les données de consultation du dossier d'enquête par jour et heure et les observations émises. Les rendez vous téléphoniques ont fait l'objet d'une retranscription synthétique ainsi que les entretiens lors des permanences. Plusieurs courriers ont été reçu en mairie.

2.1 Les observations recueillies (statistique par type de registre)

a) Registre ouvert à la Mairie de Boulogne ;
Neuf observations reprises dans le registre papier.

b) Entretiens lors des permanences ;
Cinq personnes se sont présentées lors de l'enquête donnant lieu à une synthèse en annexe 1.

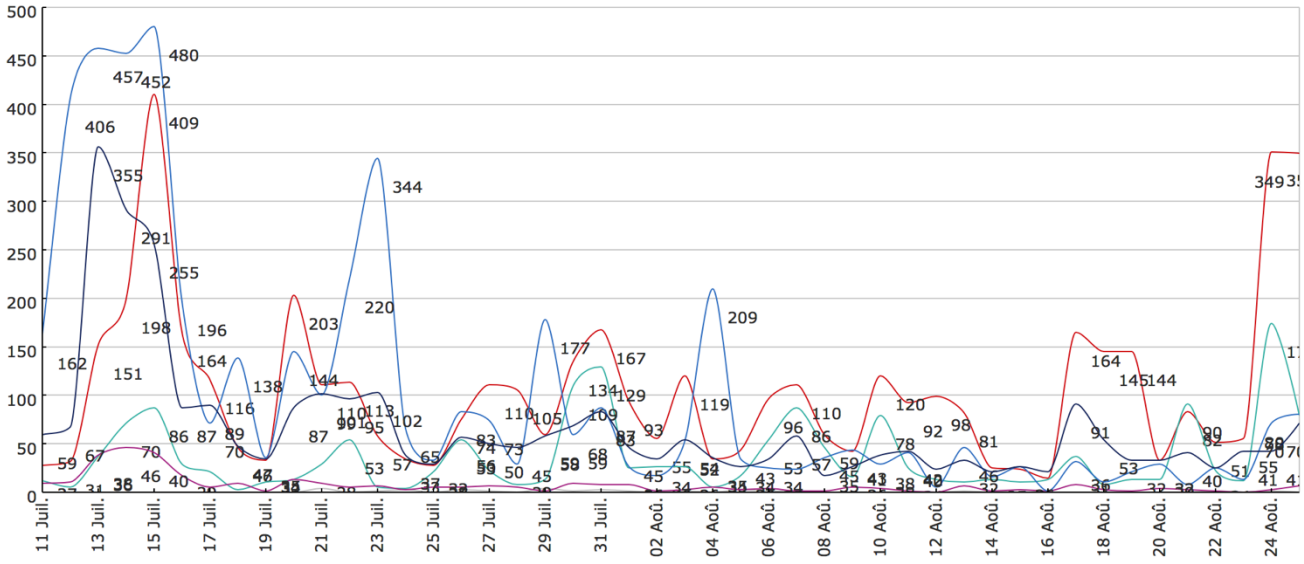
c) Entretiens téléphoniques ;
Six rendez vous téléphoniques faisant l'objet de compte-rendu en annexe 2.

d) Registre électronique ;
513 observations recueillies lors de l'enquête sur le registre dématérialisé
5332 consultations du dossier d'enquête (voir tableau et graphique ci dessous)
Les documents du permis de construire ont fait l'objet de nombreux téléchargements dont les plus consultés ont été :
Note de présentation : (105 fois) ; PC1 Carnet des plans de situation du terrain (181) ; PC2a Plan de masse général 1/500ème (225) ; Notice achitecturale (141) ; Coupe longitudinale (182) ; Carnet des perspectives (140).
Les autres documents ont été en moyenne téléchargés 23 fois chacun.
Les observations ont été consultées à 5294 reprises.

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête

Page "accueil"	3280
Page "dossier"	5332
Page "informations"	352
Page "dépôt d'observation"	1788
Page "consultation des observations"	5294
Page "scan des registres papier"	0
Page "rendez-vous"	246

Répartition de la consultation par pages et par dates sur la durée de l'enquête



2.2 La méthode d'analyse

L'analyse a été effectuée à l'issue du dernier jour de l'enquête et compte tenu de sa prolongation de quinze jours, à savoir le 26 août 2020 pour le registre déposé en mairie.
En ce qui concerne le registre électronique le dépouillement s'est déroulé au fil de l'enquête dans la mesure où les données sont accessibles par le commissaire enquêteur en ligne au moyen d'une liaison sécurisée par mot de passe.
Le registre a été scanné pour en faciliter l'étude dès la fin de l'enquête.

2.3 Les thèmes abordés

Les observations du public ont été classés par thèmes principaux et divisés en plusieurs sujets.

Thème 1 - Les observations du public relatives à l'équilibre et à l'économie générale du programme

- Sujet 1 - Attractivité et intérêt pour Boulogne
- Sujet 2 - incidences économiques et sociales,
- Sujet 3 - Programme mixte de bureaux et de logements
- Sujet 4 - Au regard du Plan Local d'Urbanisme
- Sujet 5 - Au regard du label Eco-quartier

Thème 2 - Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

- Sujet 6 - Synthèse des observations sur les incidences des IGH dans le quartier du Trapèze

- Sujet 7 - Synthèse des Observations sur l'ensoleillement, les ombres portées sur les immeubles, le Parc et plus généralement l'impact climatique
- Sujet 8 - Synthèse des observations sur la végétalisation et la notion de transparence

Thème 3 - Les observations du public sur les conséquences environnementales du projet

- Sujet 9 - Synthèse des observations sur les incidences sur la Faune
- Sujet 10 - Synthèse des observations sur les incidences sur la circulation automobile, les moyens de transport et les déplacements
- Sujet 11 - Synthèse des observations sur les incidences sur la pollution des sols et le risque inondation
- Sujet 12 - Synthèse des observations sur les incidences en terme de bruit
- Sujet 13 - Synthèse des observations sur les incidences du chantier de l'îlot D5 et le devenir du « mur de l'artillerie »

Thème 4 - Les observations du public relatives à la procédure d'enquête publique

- Sujet 14 - Synthèse des observations sur la programmation et le déroulement de l'enquête publique

Thèmes	**Expressions écrites**		**Total**	**Permanences téléphoniques et visites**	**TOTAL**
	Registres	Internet		Observation orales	
Thème 1	3	290	293	5	298
Thème 2	2	93	95	8	103
Thème 3	2	72	74	8	82
Thème 4	2	58	60	3	63
Total des observations	9	513	522	24	546
Nombre d'auteurs	6	345	351	11	362

(*) *Les observations ont été collationnées selon les thèmes abordés, donc l'expression d'un même auteur ayant fait plusieurs observations sur des thèmes différents, a été comptabilisée dans le tableau ci dessus à plusieurs reprises. Le total des observations est donc supérieur à celui des auteurs.*

3. Les avis exprimés

3.1 La répartition des observations par auteur

3.1.1 Les élus

Néant

3.1.2 Les partenaires institutionnels

Néant

3.1.3 Les associations

Neuf associations se sont exprimées lors de l'enquête :

L'association France Nature Environnement et l'association Val De Seine Vert, ont adressé des courriers pour solliciter une prolongation de l'enquête de quinze jours ainsi que le collectif « Vue sur l'Ile Seguin » lors d'une visite à la permanence du 23 juillet 2020.
L'association Val de Seine Vert s'est exprimée par courrier annexé au registre électronique n° 104 le 12 juillet 2020 (Annexe 3)
L'association France Nature environnement a émis des observations le 20 juillet sur registre électronique (Annexe 4)
L'association ADREC s'est exprimée par courrier annexé au registre électronique le 7 aout 2020 (Annexe 5)
L'association Environnement 92 a émis des observations n° 145 sur le registre électronique le 7 aout 2020 (Annexe 6)
L'association Action Environnement 92 qui a annexé un courrier à son observation n° 335 sur le registre électronique du 26 Aout 2020 (Annexe 7)
L'association « Issy Ecologie » qui a annexé un courrier à son observation n° 340 sur le registre électronique le 26 Aout 2020 (Annexe 8)
L'association Belle-Rive Malmaison (ABRM) a annexé un courrier à son observation N° 326 sur le registre électronique le 25 Aout 2020 (Annexe 9)

En outre le collectif « Vue île Seguin » a annexé un courrier à l'observation N° 312 le 25 Aout 2020 qui ne concerne pas l'enquête en cours mais l'enquête de la loi sur l'eau, close le 21 Aout 2020.

Le pétitionnaire voudra bien prendre connaissance des courriers des associations environnementales figurant en annexe 3 à 9 et apporter les réponses aux questions sur les sujets qui n'ont pas été évoqués par le public.

3.1.4 Les entreprises

Le groupe Renault a adressé un courrier en date du 31 juillet 2020

3.1.5 Le public

Le public s'est exprimé essentiellement dans le cadre du registre électronique ouvert pendant la durée de l'enquête et de façon importante en déposant **345** contributions.
Il a été comptabilisé soixante observations anonymes et vingt deux observations anonymes mais avec l'indication d'une adresse internet soit au total **23 %** des avis exprimés.
Quatre visites lors des permanences et quatre entretiens téléphoniques sur rendez vous. Ces observations ont été déposées de façon régulière pendant la première partie de l'enquête mais également pendant sa prolongation.

3.2 La répartition des thèmes des observations pour chacun des modes d'expression

Majoritairement les thèmes listés ci dessus ont fait l'objet d'expression sur le registre électronique, les entretiens téléphoniques ont également portés sur l'ensemble des thèmes abordés sur le registre électronique.

Les visites lors des permanences ont portés sur les thèmes de la densité des constructions, sur l'incidence en terme de bruits, sur l'impact visuel des immeubles de grande hauteur pour les résidents de Meudon (Collectif vue île Seguin) et les observations reprises sur le registre d'enquête ouvert à la mairie sur les thèmes 1 et 3.
Les courriers adressés au commissaire enquêteur ont été annexés au registre ouvert en mairie.

3.3 Les avis favorables et les avis défavorables

Les avis favorables se rapportent à la qualité architecturale et environnementale du projet de permis de construire et à son intérêt économique pour la ville de Boulogne et comme la conclusion attendue des travaux de la ZAC du trapèze.
Les avis favorables concernent principalement les points suivants : (143 observations)

- L'atout économique pour Boulogne
- La construction de logements sociaux et la mixité sociale
- La qualité architecturale du projet
- L'achèvement des travaux de la ZAC

Les avis défavorables se concentrent sur les points suivants : (379 observations)

- La cohérence du projet
- La densité des constructions prévues sur l'îlot D5
- Les immeubles de grande hauteur
- La construction de bureaux
- La construction de logements sociaux
- Les nuisances sonores et environnementales des nouvelles constructions
- Les ombres portées sur les immeubles limitrophes et le parc Billancourt
- Les déplacements et la saturation des transports en commun générée par l'apport de population nouvelle
- Les nuisances du chantier
- Le risque inondation
- L'organisation de l'enquête et sa programmation

PRESENTATION DES OBSERVATIONS PAR THEMES

Commentaire introductif du MOA :

THEME 1 : Les observations du public relatives à l'équilibre et à l'économie générale du programme

Exposé du thème : Economie générale du projet de construction sur l'Ilot D5

1.1 **Sujet numéro 1**

Exposé du sujet : Attractivité et intérêt pour la ville de Boulogne

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

La **densité** de Boulogne sera augmentée au détriment des espaces verts et le projet casse les perspectives des autres immeubles du Trapèze et les vues sur les coteaux de Meudon et l'île Seguin. Certains y trouvent un manque d'équilibre entre vitalité économique bénéfique, espaces verts et qualité de vie propre au quartier mais pour d'autres il s'agit d'un projet architectural de qualité dont la vitalité économique est perceptible.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet

« L'intégration de la Seine et l'envie de laisser respirer un quartier déjà dense ?
Pourquoi faire une tour aussi haute ? La trame verte, déjà bien entamée par la présence d'un stade synthétique, en lieu et place d'un parc arboré, sera totalement coupée par cet ensemble. On continue à densifier l'habitat que ce soit au sol ou en hauteur. Où sont passés les espaces verts ? Où est le respect de l'environnement et l'intégration de la Seine ? Souhaite des habitations d'un maximum de 10 étages, des petits commerçants, de la végétation, des activités pour les jeunes alors que ce projet est synonyme de nuisances sonores, pollution de l'air, circulation saturée, baisse de l'attractivité du quartier, densité d'habitation intolérable et bien supérieure au reste du quartier, projet anachronique.
La densité est mauvaise car le rapport entre surface de plancher construite et surface de terrain est de 6,77m² par m² de terrain (pour 3,09 sur l'Ile Seguin) : cet îlot sera deux fois plus construit que la partie centrale de l'île Seguin !
(79 observations négatives)

Cependant « Il est un peu illusoire d'imaginer qu'une parcelle avec de telles qualités ne soit pas exploitée mais autant qu'elle le soit avec ce type d'architecture de haute qualité. Projet très aéré, avec des cheminements piétons qui permettront de traverser la parcelle pour aller des berges au parc de Billancourt. Les appartements donnant sur le jardin de Billancourt ou sur l'île Seguin auront de magnifiques vues et le projet est ambitieux en terme de qualité architecturale.

Le groupe Renault (courrier du 31 juillet 2020) apporte son soutien à ce projet et souligne sa qualité architecturale ainsi que l'aboutissement d'un projet de restructuration de ce site industriel entamé il y a vingt ans. La constructibilité de cet espace répond à une logique économique de relance globale mais également pour le groupe Renault »
(111 observations positives)

Questions posées par le public :

Question 1 : Aurait-il été possible de réduire la densité de construction prévue sur l'ilot D5 qui d'ailleurs est supérieure à celle prévue pour l'ile Seguin ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : De quelle manière et dans quelles proportions, l'équilibre entre espaces végétalisés et constructions a été pris en compte dans le projet ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 3 : Comment ont été appréhendées les perspectives et les vues des immeubles environnants sur les coteaux de Meudon ?

Commentaires et avis technique du MOA

1.2 **Sujet numéro 2** :

Exposé du sujet : Incidences économiques et sociales,

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

Les constructions de bureaux et logements vont avoir pour effet un apport de population supplémentaire alors que les écoles, crèches et centres de loisirs sont déjà complets.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet

« Comment sera géré l'apport de population supplémentaire ? La création d'un nombre de logements important va contribuer au déséquilibre des effectifs des écoles du quartier. Combien d'enfants supplémentaires dans ces nouveaux immeubles ? quel impact sur les établissements scolaires alentours ? quel impact sur la mixité du quartier ? Les écoles et centres de loisirs surchargés commencent à s'adapter et les familles aussi et nous allons avoir de nouvelles tours, bureaux et habitations, qui vont à nouveau venir perturber cet équilibre si difficile à atteindre. Les crèches publiques sont largement insuffisantes et je constate que le projet de crèche privée est supprimé dans le projet. Le volet sécurité a été sous-estimé et il faut éviter que le site devienne un shit-drive, idéalement situé entre une route et un territoire déserté. »
(11 observations négatives et 1 positive)

Questions posées par le public :

Question 1 : Quelles seront les conséquences de l'apport de population de l'ilot D5 sur les équipements scolaires du quartier ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : L'étude d'impact fait mention d'une crèche, supprimée pour des raisons de sécurité, pour quel motif ce projet a t-il été abandonné ? Avec la création de logements et de bureaux, pourquoi dans ce cas la supprimer ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 3 : Les problématiques de sécurité du quartier ont ils été pris en compte ?

Commentaires et avis technique du MOA

1.3 **Sujet numéro 3** :

Exposé du sujet : Programme mixte de bureaux et logements
La construction de bureaux et les logements sociaux

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public relatif à la construction de bureaux

Pourquoi prévoir la construction d'importantes surfaces de bureaux qui ne sont plus adaptés à la tendance actuelle au télétravail et alors que les vacances de bureaux sont importantes en île de France et à Boulogne ?

Extrait des principales observations du public relatif à la construction de bureaux :

« Le secteur de l'immobilier de bureaux va se restructurer avec le développement du télétravail. Ce projet a été bâti avant la crise sanitaire. Pourquoi autant d'immeubles de bureaux et aussi hauts à l'ère du télétravail ? Le quartier foisonne de bureaux vides alors que la demande de logements pour particuliers est très forte. Stop aux m2 de bureaux... Trop sont déjà vides depuis de nombreuses années beaucoup d employeurs ont décidé de pérenniser le télétravail car économiquement plus rentable. Il faut que les projets sur Boulogne contiennent des espaces verts. »
(49 observations négatives)

Cependant « Les bureaux sont une marque de développement économique pour ma ville. Je trouve normal de construire des bureaux, des commerces et des logements dans ce secteur en pleine expansion. » (8 observations positives)

Résumé de l'expression du public relatif à la construction de logements sociaux :

Le quartier du trapèze est bien pourvu en logements sociaux donc il n'est pas nécessaire d'en prévoir dans de telles proportions sur l'ilot D5.

Extrait des principales observations du public relatif à la construction de logements sociaux :

« Ne pas rajouter de logement sociaux. Tous les projets du quartier compensent le Nord de Boulogne. Les prix du neuf dans cette zone seront trop cher pour les commerçants, les habitants et les entreprises. Arrêtez les logements sociaux mélangés aux habitations haut de gamme ! Le Trapèze est déjà très généreusement pourvu en logements sociaux et autres foyers. Il n'est vraiment pas nécessaire d'en rajouter. Proposer des nouveaux immeubles de logements et non des bureaux à tout prix est plus réaliste. Pour les habitations à logement social la concentration sur le quartier est déjà très/trop forte et pourquoi pas Boulogne-Nord ou le centre ville ? La mixité des logements sociaux et des logements en accession à la propriété est souvent difficile à gérer pour les copropriétés où les bailleurs sont parfois majoritaires aux AG. Cela peut entrainer un mauvais entretien de ces immeubles à terme. Compte tenu de la récente réforme de la copropriété, le recours à une division en volumes doublé par une ASL semble abusif, l'ensemble immobilier comprenant des logements ce qui implique impérativement le recours au statut de la copropriété »
(3 observations négatives)

Cependant « Ce projet prévoit la création de nouveaux logements sociaux qui manquent cruellement à Boulogne. Il y a 2 immeubles de logements dont 1/3 de logements sociaux donc mixité sociale largement supérieure à certaines villes, un immeuble de bureaux de 8 étages donc exactement pareil que les autres de la zone et l'autre immeuble ne fait que 13 étages. Le nouveau quartier est très chouette, j'ai confiance que ce projet sera pareil. » (9 observations positives)

Questions posées par le public sur la construction de bureaux :

Question 1 : Demande d'une étude **prospective** sur les vacances de bureaux en Ile de France, dans les Hauts de Seine et à Boulogne notamment dans le contexte « post-Covid » ?

Commentaires et avis technique du MOA

Questions posées par le public sur la construction de logements sociaux :

Question 2 : Quelles seront les modalités de gestion des logements sociaux construits ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question posée par le Commissaire Enquêteur

Question 3 : Quel est le pourcentage de logements sociaux dans le périmètre du Trapèze par rapport aux autres quartiers de la ville de Boulogne ?

Commentaires et avis technique du MOA

1.4 **Sujet numéro 4** :

Exposé du sujet : Au regard du Plan Local d'Urbanisme

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

Le PLU ne prévoyait pas des immeubles d'une telle hauteur, qui vont casser la vue des riverains sur les coteaux de Meudon.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet

« Non respect des engagements du PLU précédent et de la cohérence de la ZAC. Sur le PLU les futurs immeubles du quartier ne pouvaient pas dépasser une certaine hauteur or ce n'est plus le cas. Il est étonnant de modifier, en fin de ZAC, le PLU afin de permettre une constructibilité disproportionnée. Personne ne pouvait imaginer sur la base du PLU en vigueur lorsqu'ils ont acquis dans le Trapèze que leur vue des Coteaux de Seine serait bouchée par des immeubles s'élevant au-dessus de "l'échelle du quartier".
(6 observations négatives)

Cependant « Cet ensemble va enfin permettre d'achever de façon cohérente ce beau quartier conformément au label éco quartier obtenu pour tout l'aménagement du Trapèze. Pourquoi faudrait-il à ce stade remettre en cause l'équilibre de cette ZAC ? »
(5 observations positives)

Questions posées par le public :

Question 1 : Le PLU en vigueur prévoit t-il la possibilité de construction d'IGH sur cette parcelle et jusqu'à quelle hauteur ?

Commentaires et avis technique du MOA

Questions posées par le CE

Question 2 : Quelles sont les règles du PLU sur cette zone « UCd » en matière de vis à vis entre les immeubles et des coefficients de végétalisation, hors pleine terre, existent-ils ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 3 : Le PLU prévoit t-il des quotas de place de stationnement de voitures et vélos par logement et pour les bureaux sur cette zone « UCd » ?

Commentaires et avis technique du MOA

1.5 **Sujet numéro 5** :

Exposé du sujet : Au regard du Label ECO-QUARTIER

Le label Eco-quartier reprend vingt engagements dont notamment :

- *Viser la sobriété énergétique, la baisse des émissions de CO2 et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération*
- *Favoriser les modes actifs, les transports collectifs et les offres alternatives de déplacement pour « décarboner » les mobilités*
- *Proposer un urbanisme permettant d'anticiper et de s'adapter au changement climatique et aux risques*
- *Viser la sobriété énergétique, la baisse des émissions de CO2 et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération*

Valoriser le patrimoine naturel et bâti, l'histoire et l'identité du site

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

Le label Eco-Quartier contraint les aménageurs au respect de certaines règles qui ne semblent pas avoir été prises en compte dans les projets de permis de construire.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet
« Inconcevable dans un Eco-Quartier de proposer de telles hauteurs de bâtiments. La hauteur très supérieure à celle des immeubles du quartier et sa masse, nous sommes très loin de « l'Eco-Quartier ». Besoin de plus d'espaces verts au lieu d'immeubles de bureaux, des immeubles de résidence à taille humaine, éco responsables ainsi que des parcs arborés seraient plus en phase avec le projet initial du quartier. Sur le plan de la cohérence avec la labellisation d'éco-quartier du Trapèze, il semble difficile à admettre que ce type de bâtiment réponde aux cahier des charges de ce label. »
(6 observations négatives)

Cependant « Le projet respecte parfaitement le label Eco-Quartier qui a été décerné à l'opération lors de la création de ce label en 2013. Les architectes Chartier-Dalix, coordonnateurs du projet, sont réputés pour leur savoir-faire en matière de réalisation d'immeubles végétalisés »
(2 observations positives)

Questions posées par le public :

Question 1 : De quelle manière le projet s'intègre dans le contexte du label Eco-quartier ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : La consommation d'énergie de l'IGH de bureaux est elle compatible avec le label Eco-Quartier ?

Commentaires et avis technique du MOA

THEME 2 :

Exposé du thème : Les observations du public relatives à l'insertion du projet dans son environnement

2.1 **Sujet numéro 6** :

Exposé du sujet : Observations sur les incidences des IGH dans le quartier du Trapèze

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

Afin de préserver la personnalité de ce quartier, qui se veut vert et familial, la hauteur des immeubles doit rester identique au reste des immeubles bordant le parc de Billancourt, soit 9 étages maximum et donc ne pas dépasser la hauteur des immeubles environnants. De plus l'IGH sera « énergétivore ».

Extrait des principales observations du public sur ce sujet :
« Conserver la sensation d'espace que l'on a dans le parc sans être écrasé par des immeubles de très grande hauteur. Les constructions IGH déstabilisera l'harmonie d'un quartier caractérisé par un urbanisme d'une hauteur homogène. Pourquoi « l'échelle métropolitaine » serait elle appliquée uniquement sur ce site, dominant "l'échelle du quartier" ? Quelles sont les particularités de l'ilot D5, par rapport aux autres du Trapèze, qui justifient une dérogation à "l'échelle de quartier" ?
Un phénomène physique dénommé « effet Venturi » va se produire en raison des vents d'ouest dominants descendants des coteaux de Meudon et accentué par les percées entre les immeubles du D5. Il est désormais prouvé que les immeubles de grande hauteur ne contribuent pas à la lutte contre le réchauffement climatique. Ce nouvel ensemble fermera la perspective visuelle vers la Seine d'une grande partie des espaces et des logements du quartier, conduira à une densification du trafic et une probable saturation de l'espace public. »
(Association Val de Seine vert) « La consommation énergétique de l'IGH »
(38 observations négatives)
Cependant « Concernant l'IGH de ce projet, depuis des années je lis qu'il y aura un immeuble de grande hauteur et je découvre un ensemble de bureau très intégré et dont la densité n'est pas prégnante. » (6 observations positives)

Questions posées par le public :

Question 1 : Quelles sont les particularités de l'ilot D5, par rapport aux autres du Trapèze, qui justifient une dérogation à "l'échelle de quartier" au profit d'une échelle métropolitaine ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : Un phénomène physique dénommé « effet Venturi » peut-il se produire en raison des vents d'ouest dominants descendants des coteaux de Meudon et accentué par les percées entre les immeubles de grand hauteur du D5 ? Cet élément a t-il été pris en compte ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 3 : La consommation énergétique future de l'IGH a t-elle été calculée de façon réaliste et selon quelles normes ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question posée par le CE

Question 4 : Quelle sera l'évolutivité des tours de grande hauteur dans le temps ?

Commentaires et avis technique du MOA

2.2 **Sujet numéro 7** :

Exposé du sujet : Observations sur l'ensoleillement, les ombres portées sur les immeubles, le Parc et plus généralement l'impact climatique

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

Les immeubles construits sur l'ilot D5 vont avoir un impact négatif sur l'ensoleillement du parc et des riverains. De plus ils peuvent provoquer un effet de courant d'air et/ou entrainer des conséquences en terme de concentration de chaleur.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet

« Comment garantir un ensoleillement suffisant du parc dont certaines zones pourraient être plongées dans l'ombre pendant l'essentiel de l'année. Des immeubles de 16 à 18 étages vont dénaturer le quartier et plonger le parc de Billancourt dans l'ombre. Les bâtiments vont en partie masquer le soleil du sud et de l'ouest et à partir de 12h00, une partie du parc sera à l'ombre. Les immeubles vitrés vont refléter le soleil.
L'avenue Pierre Lefaucheux constitue un véritable couloir venteux : Quel sera l'impact de la construction de bâtiments massifs envisagés à ce sujet ? Si la ZAC impose aux constructeurs le respect de la démarche HQE où sont les ilots de fraicheur le long des voies du trapèze ? Trottoirs et rues sont en plein soleil sans aucun arbre.
La RT 2012 a pour objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des bâtiments neufs à un maximum de 50 kWhEP/(m².an) en moyenne, il est aberrant d'imaginer que les IGH puissent même approcher la RT 2012. Comment est-ce que l'impact de ce projet sur le changement climatique a pu être estimé correctement ? »
(Association ADREC) « îlot de chaleur urbain »
(26 observations négatives)
Cependant « Concernant l'IGH de ce projet je découvre un ensemble de bureau très intégré et dont la densité n'est pas prégnante et la distance aux autres immeubles d'habitation n'aura pas d'impact sur leur luminosité, cela permet de venir « clôturer » la ZAC. »
(1 observation positive)

Questions posées par le public :

Question 1 : Quel seront les conséquences de ces nouveaux immeubles de grande hauteur de l'ilot D5 sur l'ensoleillement du parc et des habitations limitrophes ? Une étude sur les ombres portées par les nouvelles constructions a t-elle été réalisée ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : Si la ZAC impose aux constructeurs le respect de la démarche HQE où sont les ilots de fraicheur le long des voies du trapèze ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question posée par le CE

Question 3 : Le phénomène d'ICU (ilot de chaleur urbain) a t-il été pris en compte au niveau des matériaux, de l'occupation des sols et de la morphologie urbaine sur l'Ilot D5 ?

Le phénomène des ICU est lié à plusieurs facteurs :
- *Les propriétés thermo physiques des **matériaux** utilisés pour la construction des bâtiments, des voiries et autres infrastructures,*
- *L'occupation du **sol** (sols minéralisés, absence de végétation)*
- *La **morphologie urbaine** (voies de circulation importantes, « rugosité » urbaine diminuant la convection…)*
- *Le dégagement de chaleur issu des **activités humaines** (moteurs, systèmes de chauffage et de climatisation…)*

Les matériaux urbains stockent la chaleur (15 à 30% de plus que les zones moins denses) la journée qui se libère la nuit.

Commentaires et avis technique du MOA

2.3 **Sujet numéro 8** :

Exposé du sujet : Observations sur la végétalisation et la notion de transparence

L'expression du public relatif à la **végétalisation** de la parcelle

Résumé de l'expression du public sur ce sujet
La végétalisation de l'ilot D5 est insuffisante au regard de la carence en espace verts de Boulogne. Le coût de la végétalisation pour les résidents de l'ilot D5 a t-il été pris en compte et celle ci sera t-elle pérenne.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet

« Les végétaux accrochés sur les immeubles ne seront pas là. Cela n'a rien de contractuel et ne sera pas dans le permis de construire.
Il conviendrait d'imposer au promoteur la mise en place lors de la livraison d'une végétalisation suffisante et adaptée (compte tenu de la pollution et des hausses de température, plantes résistantes non amenées à noircir ou brunir) et aux futurs propriétaires un entretien et remplacement obligatoire afin de maintenir l'insertion paysagère dans la durée. Quels sont les objectifs du plan climat de GPSO car il n'y a pas de végétalisation suffisante des voies. Il est tout à fait improbable que les copropriétés acceptent de supporter le cout de la végétalisation en temps de crise. Le visuel de la partie basse des immeubles sera donc beaucoup plus massif et bétonné, donc beaucoup moins « terrien » que mis en avant dans la notice architecturale.
Le Parc de Billancourt, au droit de ces implantations, a été amputé d'une partie des espaces verts au profit d'un terrain sportif synthétique accessible sur créneaux horaires et qui ne peut jouer le rôle d'un climatiseur naturel. Mécaniquement, il y aura un report de population sur la partie utilisable du Parc, déjà très fréquentée. Or Boulogne-Billancourt fait partie des villes dont la carence en espaces verts est constatée, avec moins de 10m² d'espaces verts par habitant. Il semble ne pas y avoir d'espaces verts accessibles à tous, des espaces publiques végétalisés, non clos.
(Association Val de Seine Vert) « Carence en espaces de nature »
(14 observations négatives et 1 positive)

L'expression du public relatif à la notion de **transparence**

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

Les représentations des immeubles à construire sur l'ilot D5 n'est pas réaliste, mais trompeuse, en présentant la partie supérieure de façon transparente. Les percées entre les constructions permettront elles, par ailleurs, des accès suffisants aux quais de Seine ?

Extrait des principales observations du public sur ces sujets
« La MRAe s'interroge sur le réalisme des couleurs, très atténuées, de la strate haute telles que représentée sur les visuels du projet. Il est très trompeur, de mettre en avant des visuels faussement transparents, dans des teintes atténuées et sur un fond de nuages blancs, le tout visant très clairement à masquer le réel impact visuel des futures constructions. La strate haute ne sera pas transparente et viendra bien constituer une muraille entre le Trapèze et les coteaux de Seine. Les dessins marketing proposent une partie haute des immeubles qui s'efface dans le ciel. Incohérence dans certains schémas présentés dans le dossier puisqu'on voit le prolongement de l'avenue de Meudon au travers du parc de Billancourt et donc au travers de l'îlot D5.
Le dossier d'enquête est peu précis sur les passages traversant envisagés, qui permettraient d'ouvrir un espace densément urbanisé »
(6 observations négatives)
Cependant « les bâtiments de cet îlot améliorent la conception initiale grâce à la création de transparences vers les Coteaux de Meudon. Celles-ci permettent des vues depuis le Trapèze vers le sud et agrémenteront les perceptions des riverains depuis le parc et l'ensemble des bâtiments qui le bordent. » (1 observation positive)

Questions posées par le public :

Question 1 : Quelles seront les zones végétalisées entre les immeubles qui seront ouvertes au public ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : Qu'est-il prévu pour pérenniser la végétalisation des façades notamment des immeubles de logements, notamment sociaux et pour quel coût ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 3 : La représentation des parties émergentes des IGH est elle réaliste et qu'elle pourrait en être leur réelle transparence ?

Commentaires et avis technique du MOA

THEME 3 :

Exposé du thème : Incidences environnementales du projet

3.1 **Sujet numéro 9** :

Exposé du sujet : Les incidences sur la faune

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public sur ce sujet
L'îlot D5 est à proximité immédiate du parc, de la Seine et de l'île Saint Germain et des espèces protégées y sont implantées. La construction sur cet îlot D5 met en péril la faune résidant dans les alentours.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet
« L'îlot D5 est à proximité immédiate du parc, de la Seine et de l'île Saint Germain et il y a été observé des espèces protégées. Une telle présence nécessite en principe des adaptations pour assurer la survie des espèces en s'assurant de ne pas perturber leur environnement. Ces adaptations sont écartées sans juste motif et sans étude approfondie. Or, la construction de cet îlot en privant d'espace et en émettant de nouvelles sources de pollution met en péril la faune résidant dans les alentours. L'étude conclue sur ces sujets à l'absence d'impact mais sans les avoir calculé quantitativement. Enfin, les dates de réalisation de l'état initial faune / flore a été réalisé à une période qui ne reflète plus la réalité de l'environnement. Les inventaires ont démarré peu de temps après la réalisation du parc de Billancourt-Est. Depuis, il est fort probable que de nouvelles espèces faunistiques et floristiques ont pris possession des lieux. Il convient donc de refaire un inventaire sur un cycle biologique complet. »
(4 observations négatives)

Question posée par le public :

Question 1 : L'étude d'impact a t-elle pris en compte la faune environnant l'ilot D5 qui peut être concernée par les nouvelles constructions ?

Commentaires et avis technique du MOA

3.2 **Sujet numéro 10** :

Exposé du sujet : Les incidences sur la circulation automobile, les moyens de transport et les déplacements

L'expression du public relative à la **circulation automobile**

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

Quelles adaptations ont été prévues sur les routes du quartier pour éviter leur engorgement et quel sera l'impact de l'élargissement de la RD1 ? L'ajout de logement et bureau supplémentaires auront un impact important. Quels seront les aménagements apportés en terme de « mobilités douces » ?

Extrait des principales observations du public sur ce sujet
« La volumétrie des surfaces de bureaux et d'habitations, additionnée à l'activité générée par les nouvelles installations sur la pointe et la partie centrale de l'île Seguin, va entraîner une augmentation significative du trafic routier et occasionner une importante congestion aux heures de pointe sur des infrastructures routières déjà fortement sollicitées et avec des aménagements ne permettant pas toujours d'assurer la sécurité des piétons et enfants dans de bonnes conditions.
L'absence de visibilité sur le devenir des quais et le retard pris sur l'ouverture de la ligne du Grand Paris rend ce projet incompatible avec les infrastructures de mobilité disponibles dans le quartier.
L'étude d'impact conclue à des risques non significatifs sans quantifier les émissions associées au projet, aucune quantification des émissions (NOx, SO2, PM2.5, HAP) n'est réalisée. Il faut laisser de la place aux piétons et aux vélos sur les quais de Seine. Un retrait plus important doit être prévu sur l'ilot D5. »
(Association environnement 92) « les mobilités douces »
(18 observations négatives)

L'expression du public relative aux moyens de **transports en commun**

Résumé de l'expression du public sur ce sujet
Les transports en commun déjà saturés ne seront pas suffisants pour le nouvel afflux de population généré par l'Ilot D5.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet
« Les transports ferrés (tram & métro) sont à 15 mn à pieds de l'ilot ; Les bus sont fortement ralentis par une circulation importante, concernant la circulation douce, les pistes cyclables ont été tracées sans vision d'ensemble. La ligne 9 du métro est saturée et ce n'est pas la nouvelle ligne qui la désengorgera. La construction d'un tel ensemble immobilier se traduira par des nuisances sonores et des pollutions de l'atmosphère plus élevées que pour un projet standard. L'ouverture de la ligne du Grand Paris n'est pas prévue sur l'axe Pont de Sèvres/Nanterre (qui est celui le plus attendu sur notre quartier) avant 2030. Pendant ce délai, les conditions de transport vont donc largement se dégrader. Quelles solutions ont été prévues ? »
(12 observations négatives)
Cependant « La proximité d'un remarquable réseau de transport en commun constitue également un élément très favorable. » (1 observation positive)

Questions posées par le public :

Question 1 : Quel est le plan de circulation automobile et autres mobilités retenu pour faire face à l'apport de nouveaux habitants de l'ilot D5 ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : Qu'est ce qui a été prévu pour faciliter l'accès aux transports en commun avant la mise en œuvre de la ligne 15 ?

Commentaires et avis technique du MOA

3.3 **Sujet numéro 11** :

Exposé du sujet : Les incidences sur la pollution des sols et le risque inondation

L'expression du public relative à la **pollution des sols**

Résumé de l'expression du public sur ce sujet
La dépollution de la parcelle n'est pas suffisante pour assurer la sécurité des futurs résidents.

Extrait des principales observations sur ce sujet

(Association environnement 92) « Les sols sont fortement pollués, Il est donc impossible de mettre des lieux de vie pour des humains fragiles au niveau du sol.
(Association Val de seine vert) La dépollution effectuée par Renault n'est pas complète puisque celle-ci atteint la nappe phréatique et il se produit des remontées de dérivés pétroliers ainsi que des produits issus des fonderies. Voir l'avis de la MRAe au sujet du projet de création d'une crèche au niveau du sol dans l'un des bâtiments qui a été abandonné probablement lié au dossier dépollution. » (8 observations négatives)
Cependant « Le projet proposé me parait respecter tous les critères environnementaux pour finir la ZAC plutôt que de laisser des années ces terrains sans doute encore pollués en friche. Avec un ou 2 niveaux de sous sol la pollution sera complètement évacuée. »
(2 observations positives)

L'expression du public relative au **risque inondation**

Résumé de l'expression du public sur ce sujet
Les constructions en Zone inondable, telle que la parcelle du D5, présentent des risques.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet
« Compte tenu de la proximité de la Seine et de la qualité des sols mais également des inondations fréquentes, le risque de mouvements de terrain sur cette parcelle paraît élevé. L'ensemble des sous sols de la ZAC (pourtant plus éloignés de la Seine) souffrent de résurgences d'eau liées aux nappes. Le risque de pollution majeur lors de la prochaine crue est élevé. Ne pas densifier en zone inondable qui deviendra inaccessible en cas de crue de la Seine. Ainsi peuvent se projeter des coupures pour l'électricité, l'eau et autres adductions car le réseau de distribution électrique des Hauts -de-Seine est obsolète. Nous avons eu à subir depuis un an de nombreuses coupures d'électricité de longue durée alors qu'il n'y en avait pas eu depuis 30 ans. Avec la montée en puissance du parc de mobilité électrique, quelle assurance donnez-vous quant à l'alimentation de cet ensemble immobilier et ne viendra-t-il pas obérer la qualité de la distribution électrique des autres riverains ? »
(8 observations négatives)
Cependant « Le projet proposé me parait respecter tous les critères environnementaux pour finir la ZAC plutôt que de laisser des années ces terrains sans doute encore pollués en friche. Avec un

ou 2 niveaux de sous sol la pollution sera complètement évacuée. » (2 observations positives)

Questions posées par le public :

Question 1 : Le projet se situe dans une zone inondable et les parkings dans la nappe phréatique la cuve de fioul de 20 m3 installée dans la nappe présente-elle un risque environnemental en cas de crue importante ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : Compte tenu de la proximité de la Seine et de la qualité des sols mais également des inondations fréquentes, existe-t-il un risque de mouvements de terrain sur cette parcelle et des conséquences potentielles sur l'approvisionnement électrique ?

Commentaires et avis technique du MOA

Questions posées par le CE

Question 3 : Le terrain du D5 a t-il fait l'objet d'une dépollution préalable suffisante pour garantir la sécurité des résidents et des ouvriers du chantier ?

Commentaires et avis technique du MOA

3.4 **Sujet numéro 12** :

Exposé du sujet : Les incidences en terme de bruit

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

La circulation automobile de la future RD1 à 4 voies et les hélicoptères survolant la Seine vont créer, avec un effet « caisse de résonance » dû aux nouveaux immeubles, un niveau sonore élevé qui aura des répercutions sur les habitations environnantes et les futurs résidents de l'ilot D5.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet

« Plus les immeubles seront hauts et proches, plus il y aura un effet de « caisse de résonance » et plus le bruit se diffusera dans le quartier où une route à quatre voies est prévue. Quel impact sur le plan de vol des hélicoptères au départ de l'héliport d'Issy (modification des survols d'habitation) ? Une étude a t-elle été faite sur la modification des nuisances sonores qui seront induites par la répercussion du son des hélicoptères à cet endroit ? Renforcement des effets d'échos et de réverbérations des sons. Aucune cartographie avec les courbes iso-phoniques induites par l'augmentation du trafic n'est réalisée.
Pourquoi ce choix d'implantation des logements dans la partie la plus bruyante de l'îlot, à l'intersection de l'allée Askinazi et du quai George Gorse, la plus proche du flux de circulation. A ce titre le carnet des perspectives d'insertion propose une perspective devant l'immeuble avec une RD1 à deux voies. Malheureusement ce n'est pas ce que prévoit l'enquête publique concomitante relative à la loi sur l'eau, qui dans un paragraphe assez laconique, replace le projet d'une 2x2 voies. Demande d'inverser logements et bureaux afin que les logements ne subissent pas les contraintes sonores et de sécurité d'une implantation à l'angle du quai Georges Gorse.
(Association environnement 92) l'ilot D5 sera soumis à une pression sonore forte (65-75 dB(A) dépassant les valeurs limites autorisées.
*(Association Val de Seine vert) « P*ollution sonore du trafic automobile »
(14 observations négatives)

Questions posées par le public :

Question 1 : Une cartographie avec les courbes iso-phoniques* induites par l'augmentation du trafic routier et le cheminement aérien a t-elle été réalisée en tenant compte des effets induits par les IGH ?

**Les courbes isosoniques rendent compte de la sensibilité du système auditif humain limité à des fréquences allant de 20 Hz à un maximum d'environ 20 000 Hz. Dans cette gamme de fréquences, la sensibilité est supérieure entre 1 et 5 kHz. Cela est dû principalement à la résonance du canal auditif et à la fonction de transfert des osselets dans l'oreille moyenne. L'étendue de fréquences audibles diminue cependant avec l'âge.*

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : L'isolation des logements et bureaux projetés sur l'ilot D5 est elle suffisante pour réduire les bruits des différentes circulations ?

Commentaires et avis technique du MOA

Questions posées par le CE

Question 3 : L'étude d'impact et l'avis de la MRAE a envisagé de prévoir un retrait des immeubles d'habitation de la RD1, comment cet avis a t-il été pris en compte ?

Commentaires et avis technique du MOA

3.5 **Sujet numéro 13** :

Exposé du sujet : Les incidences du chantier de l'îlot D5 et le devenir du « Mur de l'artillerie »

L'expression du public sur les **nuisances du chantier**

Résumé de l'expression du public sur ce sujet
Les chantiers (Ilot D5, Ligne 15, Ile Seguin) vont générer des nuisances importantes qui semblent n'avoir pas été prises en compte ou minimisées compte-tenu de la superposition ses travaux en cours sur la zone.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet
« La durée des travaux de 32 mois prévus avec des milliers de foyers déjà impactés par le métro et la construction de l'ile Seguin implique la mise en place de précautions exceptionnelles pour limiter les pollutions sonores et les poussières. La concomitance des travaux du D5 avec ceux du Grand Paris Express, l'aménagement de la pointe puis de la partie centrale de l'île Seguin, puis avec ceux du réaménagement de la RD1 / Quai Georges Gorse vont porter les nuisances déjà supportées par les riverains (bruits de chantier à des amplitudes horaires extrêmement larges, trafic de camion générant bruit et pollution en plus de la dégradation des routes) à un niveau encore supérieur à ce qu'elles sont déjà. Les effets cumulés avec les projets en cours ou à venir sont très peu documentés dans l'étude d'impact. »
(4 observations négatives)

L'expression du public sur le « **Mur de l'artillerie** »

Résumé de l'expression du public sur ce sujet
La façade des anciens ateliers Renault a été conservée, quelle sera le devenir de cet ensemble historique ?

Extrait des principales observations du public sur ce sujet
« Quelle tristesse d'abattre la porte des ateliers Renault ? Ce mur d'un caractère historique exceptionnel alors qu'il est indiqué comme à démolir avec réutilisation d'une partie de la porte d'entrée. Pourquoi avoir conservé ce mur de longues années ? Les éléments de restauration et d'insertion de la porte d'entrée des anciennes usines Renault sont insuffisants et ce point nécessite d'être précisé. La notice architecturale est très floue sur sa préservation et laisse une entière latitude aux architectes / promoteurs sur sa préservation, par tronçons ? Il est même laissé entendre qu'à part une réutilisation dans les matériaux de construction, rien ne sera préservé. »
(9 observations négatives)

Questions posées par le public

Question 1 : Quelles mesures seront prises pour réduire les nuisances du chantier pour les résidents du pourtour ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : L'évacuation des gravats sera organisée de quelle manière pour limiter les nuisances et perturbations sur la circulation automobile ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 3 : Quel est le projet précis relatif au démontage et à son implantation future du Mur de l'artillerie ?

Commentaires et avis technique du MOA

THEME 4 :

Exposé du thème : observations du public relatives à la procédure d'enquête publique

4.1 **Sujet numéro 14** :

Exposé du sujet : La programmation et le déroulement de l'enquête publique

L'expression du public :

Résumé de l'expression du public sur ce sujet
L'enquête, programmée dans la période estivale qui est inappropriée, doit être reportée ou prolongée, ainsi qu'étendue aux communes du GPSO.

Extrait des principales observations du public sur ce sujet

« En cette période de crise sanitaire, d'élections municipales maintenues en plein confinement, une enquête publique en plein été me semble mal programmée, Impossibilité d'accéder de mon lieu de vacances en juillet aux informations me permettant d'utiliser mon droit d'observation. Un téléphone mobile même smartphone ne permet pas de consulter un dossier de cette importance. Donc demande d'extension de la période de consultation sur le mois d'août ou en la reportant après la période officielle des congés payés.
La période choisie n'est pas compatible avec la concertation visée avec les parties prenantes. Le choix de la période estivale n'est pas approprié, puisque la majeure partie des résidents sont en congés et donc non informés de l'enquête en cours, ou dans l'incapacité de prendre connaissance du dossier et de faire des remarques soit en mairie, soit via le site. Il est à cet égard éminemment regrettable que les enquêtes publiques n'aient pas été évoquées dans le dernier magazine BBI. Parce qu'elle les concerne tous, à un titre ou un autre, il serait d'ailleurs bon qu'elle s'adresse aux habitants de toutes les communes de Grand Paris Seine Ouest, au lieu des seuls habitants de Boulogne-Billancourt. »
(Association Val de Seine Vert) « démarrage des travaux »
(58 observations négatives)

Questions posées par le public :

Question 1 : Pourquoi la période estivale a été retenue pour cette enquête ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 2 : Pourquoi l'enquête publique n'a pas été étendue aux communes limitrophes ?

Commentaires et avis technique du MOA

Question 3 : Qu'en est t-il du calendrier et du démarrage des travaux pour l'ilot D5 ?

Commentaires et avis technique du MOA

ANNEXE 1 :

Résumé des entretiens lors des permanences :

Permanence du **16 juillet 2020** de 13h30 à 17h30
Pas de visite

Permanence du **17 juillet 2020** de 8h30 à 12h30

Mr DAUTEL Rémi à 12h.
Renseignement sur l'économie générale du projet et la procédure d'enquête.
S'exprime sur l'articulation du projet et le PLU modifié et évoque qu'avec l'épidémie de COVID ce projet se trouve confronté à la « théorie de l'imprévision » qui avec celui de la force majeure peut entrainer, la caducité des projets initiés avant cette période si ceux ci ne sont plus en phase avec la nouvelle conjoncture (notamment la construction de bureaux au regard du télétravail)

Mr FRAISSE Richard à 12h15.
S'étonne du nombre de M2 construits sur une si faible surface de terrain et note que les bruits vont être amplifiés notamment en raison de la présence d'un stade de football encaissé entre les immeubles.

Permanence du **23 juillet 2020** de 14 h à 19 h

M. LE NOURICHEL Damien à 15 h 45
Souhaitait des informations générales sur le projet et a manifesté un intérêt spécifique su l'aspect social du projet immobilier de l'îlot D5.

MM Lionel KERDRAIN et Michel BECQ, appartenant au collectif « Vue Ile Seguin » de 16 h à 16h45.

Remise d'un courrier récapitulatif de l'entretien. Présentation de l'action du collectif et ils s'interrogent sur l'absence de publication dans le bulletin municipal de Boulogne de juillet /aout (BBI) pour informer le public des trois enquêtes en cours.
Ils remarquent que la période et la durée de l'enquête est inappropriée et que celle ci ne s'adresse pas à tous le public concerné ayant la vue sur l'îlot D5 et l'Île Seguin. (Habitants de Meudon et Sèvres notamment)
Le collectif demande :

- Programmer les enquêtes dans le contexte de l'intercommunalité puisque les communes de Sèvres et Meudon sont concernées par l'impact visuel des futures constructions.
- Prolongation de l'enquête en cours.
- Produire des vues de l'ilot D5 depuis le coteau de Meudon sans que la partie supérieure soit présentée en transparence.

Remise pour information du CE d'une fiche relative à l'action du collectif, de copies d'une part du jugement du TA de 2013 annulant le PLU et d'autre part du recours sur le PLU de 2018.

Permanences du **3, 11 et 13 aout 2020** :
Pas de visite

ANNEXE 2 :

Rendez vous téléphoniques des 21, 28 juillet et 20, 25 août 2020.

Mme TRAZZI le 21 juillet 2020 de 13h30 à 13h46. (Avis T1)
Remarque que lors de plusieurs enquêtes préalables, elle avait exprimé le besoin de développer les espaces verts et non pas de constructions nouvelles qui pèsent sur la nappe phréatique et augmentent le risque de remontées d'eau dans les sous-sols des immeubles environnants. De plus elle insiste sur le risque inondation qui lui semble minimisé dans cette zone.

Mr JURAMIE le 21 juillet 2020 à 14h10. Pas de réponse à l'appel, mais a rédigé une observation au registre électronique.

Mr TERRIER le 21 juillet 2020 de 14h30 à 14h50. (Avis T2)
Observe que la hauteur des immeubles du D5 rompt la cohérent de l'ensemble du quartier. Il exprime des craintes sur l'impact en terme d'ombre portées par ces immeubles notamment sur le parc, en Hiver surtout lorsque le soleil est moins haut. La construction de deux immeubles de bureaux lui parait inappropriée dans le nouveau contexte post Covid. Enfin la mixité des logements sociaux et des logements en accession à la propriété est souvent difficile à gérer pour ces copropriétés où les bailleurs sont parfois majoritaires aux AG. Cela peut entrainer un mauvais entretien de ces immeubles à terme.

Mr PERIC le 21 juillet 2020 de 17h10 à 17h30. (Avis T3)
Fait état d'un déséquilibre entre les espaces verts et la construction de tours de bureaux. Demande de prolonger l'enquête de quinze jours. Note que l'implantation de bureaux va avoir des incidences sur la circulation automobile et donc créer des embouteillages.

Mr CORDELIER le 28 juillet 2020 de 13h30 à 14h10. (Avis T4)

- Demande la prolongation de l'enquête
- Estime que la présentation en transparence du sommet des immeubles sur les dessins est artificielle
- La végétalisation des immeubles de logements ne peut pas fonctionner car elle génère de l'ombre dans les logements et les résidents ne les entretiendront pas.
- La notice architecturale du dossier dénote une incohérence par rapport à l'ensemble du quartier du trapèze.
- Un phénomène physique dénommé « Effet Venturi* » va se produire en raison des vents d'ouest dominants descendants des coteaux de Meudon et accentué par les percées entre les immeubles du D5.
- L'ombre portée des immeubles sera importante en hiver
- Le bruit des hélicoptères sera accentué dans ce nouvel espace clos entourant le Parc.
- Déplore le taux de vacances de bureaux à Boulogne
- Signale les inondations des parkings des immeubles environnants qui peuvent être accentués dans l'ilot D5 qui comprend 4 niveaux de sous sols
- Le mur de l'Artillerie fait partie de l'identité du quartier et doit être préservé intégralement.

(*) si le débit d'un fluide est constant et que le diamètre diminue, la vitesse augmente nécessairement ; du fait de la conservation de l'énergie, l'augmentation d'énergie cinétique se traduit par une dépression.

Mr SEFROUI le 28 juillet 2020 à 17h10
Pas de réponse à l'appel

Rendez vous du 20 Aout 2020

Aucun entretien téléphonique

Rendez vous du 25 Aout 2020

ANNEXE 3 :

Val de Seine Vert **Association Loi 1901 agréée pour la protection de l'environnement**

Val de Seine Vert – Association Loi 1901 agréée pour la protection de l'environnement Correspondance : 2 rue du docteur Gabriel Ledermann 92310 Sèvres Tél. : 06 63 13 57 17 – courriel : contact@valdeseinevert.org - Site : www.valdeseinevert.org

Sèvres, le 12 juillet 2020

Monsieur le commissaire-enquêteur,

Par arrêté municipal en date du 22 juin 2020, le Maire de Boulogne-Billancourt a prescrit l'ouverture de l'enquête publique sur la demande de la SCCV BOULOGNE D5, Maître d'ouvrage, sise 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-Les-Moulineaux cedex, pour la **construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce** d'une surface de plancher totale de 60 729 m² sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de Seine.

L'enquête publique se déroule du Vendredi 10 Juillet au Mardi 11 Août inclus.

Vous avez été désigné commissaire-enquêteur et vous disposez donc de toute latitude pour en parfaire le déroulement.

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 complexité du dossier 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.

La compagnie nationale des commissaires enquêteurs demande dans son dernier memento que :

« Pour déterminer les dates d'enquête publique et les permanences des enquêtes interrompues, nouvelles ou reportées, il conviendra de porter une attention particulière aux dates d'enquête publique tenant compte de la période estivale, vis-à-vis :

- Du public (possibilité de participation du public, dates et horaires des permanences).

Ainsi sauf lorsqu'une opération se situe en zone touristique, où la plupart des résidences secondaires sont occupées, il est conseillé de terminer une enquête au plus tard mi-juillet ou de la débuter à partir mi-août pour permettre aux vacanciers estivaux de disposer au moins de 2 semaines de participation. »

Le confinement a certes empêché certaines enquêtes de se dérouler au printemps mais rien ne justifie que la précipitation influe sur des dossiers majeurs d'aménagements comme celui soumis à cette enquête. Nous avons craint, dès le début de l'épidémie, que la protection de l'environnement ne soit considérée comme superflue et que les possibilités pour les citoyens de participer aux enquêtes ne soient niées pour cause d'urgence.
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, l'association Val de Seine Vert, que j'ai l'honneur de présider, vous demande la prolongation de 15 jours de cette enquête, conformément à l'article L 123-9 du Code de l'environnement.
En vous assurant de l'expression de ma considération,
Le président
Frédéric PUZIN

COURRIER DU 31 Juillet 2020-08-21 (annexé à l'avis N° 104)

Val de Seine Vert **Association Loi 1901 agréée pour la protection de l'environnement**

Val de Seine Vert – Association Loi 1901 agréée pour la protection de l'environnement Correspondance : 2 rue du docteur Gabriel Ledermann 92310 Sèvres Tél. : 06 63 13 57 17 – courriel : contact@valdeseinevert.org - Site : www.valdeseinevert.org

L'association Val de Seine Vert (Vdsv) créée en 1992 à l'arrêt de l'activité des usines du site de Renault Billancourt, a pour objet de rassembler les habitants des Hauts-de-Seine qui souhaitent s'informer, faire des propositions et entreprendre des actions collectives en matière de protection de l'environnement et d'amélioration de l'urbanisme et des déplacements. Elle est agréée Environnement et apte au dialogue environnemental au niveau du département des Hauts de Seine. Elle est fédérée à Environnement 92 et à l'union régionale France Nature Environnement-Ile de France.
Avant de décliner les différents enjeux environnementaux qui nous interrogent, nous souhaitons attirer votre attention, monsieur le commissaire enquêteur, sur trois points qui nous semblent indispensables.
1- **L'enquête se déroule en pleine période de vacances du 10 juillet au 11 août**, une bonne partie des habitants de Boulogne-Billancourt et des villes voisines ne sont pas présents. Nous vous avons demandé de prolonger cette enquête de 15 jours. Nous attirons votre attention sur le fait que votre Compagnie nationale des commissaires-enquêteurs, elle-même, déconseillait de tenir une enquête publique dans ces périodes de vacances.

2- **Le dossier d'enquête publique sur cet ilot D5 est constitué 139 pièces distinctes**, d'avis de l'autorité environnementale, de la DRIEE, des pompiers…Le résumé non technique de l'étude environnementale est lui-même beaucoup trop long avec ses 54 pages. Comment voulez-vous qu'un citoyen même très intéressé puisse s'en sortir ? Il faut exiger des dossiers à destination du public qui soit facilement lisible et compréhensible…par exemple en limitant à 10 pages avec plans inclus.

3- Le dossier d'enquête est constitué des pièces de demande de permis de construire. Il y est écrit que les travaux de l'ilot D5 démarreront en septembre 2020. Dans ces conditions, comment peut-on justifier que les citoyens donnent un avis sur un projet déjà adopté et dont tous les corps de métiers sont déjà programmés. Cette pratique est malheureusement trop fréquente et dévalorise totalement les enquêtes.

VDSV n'a pas eu le temps ni les capacités d'examiner toutes les pièces mais elle connaît très bien le passé de la ZAC Renault et a suivi de manière attentive les efforts de l'entreprise Renault pour dépolluer les terrains. Plusieurs de ses adhérents ont participé à la commission de suivi. Outre cela, les associations de protection de l'environnement ont pu travailler avec l'entreprise sur l'aménagement de Meudon Campus à Meudon-sur-Seine afin d'en réduire les impacts environnementaux, ce qui a été réalisé.

Qualité des sols
Plus de cent ans d'exploitation des usines Renault ont pollués 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 continument des remontées de produits et dérivés pétroliers et/ou de produits issus des fonderies. Lire dans l'avis de la MRAE que le projet de création d'une crèche au niveau du sol dans l'un des bâtiments est abandonné sans autre explication est probablement lié à la méconnaissance du dossier dépollution…On ne peut mettre des jeunes enfants au niveau du sol dans les terrains Renault en raison des émanations et de la pollution des sols. Les écoles et crèches créées sur les autres secteurs sont soient au 1° étage soient isolées du sol par un vide sanitaire important. Le dossier complet de la dépollution des terrains Renault est en notre possession puisque nous faisions partie de la commission de suivi.
Qualité de l'air
Les évaluations effectuées par AIRPARIF et les cartographies proposées sur la pollution de l'air dans le secteur du quai Georges Gorse montrent que les valeurs limites pour les oxydes d'azote sont dépassées, que celles pour les particules sont près d'être atteintes et cerise sur le gâteau en période de chaleur importante, l'ozone, qui est un polluant secondaire résultant de l'oxydation de l'oxygène en présence d'oxydes d'azote et de composés pétroliers sous l'effet du rayonnement solaire monte aussi. Ces pollutions sont liées au trafic routier essentiellement qui risque de s'accroître si la RD1 est mise à 4 voies comme le souhaite le département des Hauts de Seine. Le coût annuel de la pollution de l'air a été évalué par le Sénat en 2014 (rapport de la sénatrice Aïchi) à 1500 euros par an et par français (67-90 milliards/an).
Le MRAE a oublié une caractéristique soulignée par la DRIEE à savoir l'installation de deux groupes électrogènes reliés à une cuve à fioul située dans la nappe phréatique à 15 m sous le niveau du sol. Ces groupes pour assurer leur fonction doivent être démarré tous les mois plusieurs heures ce qui générera une pollution de l'air localement.
Vdsv attire votre attention sur le fait que la loi sur l'organisation des mobilités en décembre 2019 indique que tous les aménagements futurs doivent prendre en compte la pollution de l'air par les transports et « instaure le droit de vivre dans un environnement sain ». Même si les décrets ne sont pas tous pris, la loi doit s'appliquer au projet actuel.
Qualité de l'eau
La présence d'une cuve à fioul de 20 m3 et l'existence d'un parking de plus de 700 places sont des éléments qui peuvent en cas d'inondations ou bien d'incidents (incendie, éboulement, chute d'un hélicoptère…) conduire à des pollutions de l'eau de Seine de manière importante. Rien n'est envisagée dans le projet d'aménagement.
Pollution sonore
La zone de GPSO située plus particulièrement en bords de Seine RD1 et RD 7 a été identifiée comme très bruyante par BRUITPARIF comme indiqué dans son rapport de février 2019 « La Métropole du Grand Paris concentre l'essentiel des enjeux d'exposition au bruit routier, avec 86% et 91% des personnes qui sont en situation de dépassement des valeurs limites selon les indicateurs Lden et Ln respectivement. Le T3 (Grand Paris Seine Ouest) apparaît comme le territoire le plus exposé en proportion au sein de la Métropole du Grand Paris : un quart exactement de sa population est exposé au dépassement de la valeur limite de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden. » Le nombre d'années perdues en bonne santé pour la population boulonnaise est même indiquée plus de 900 ans. Le bruit routier journalier selon l'étude d'impact dépasse la valeur limite de 68 dB(a) puisque l'étude le chiffre à 65-75 dB(A) et s'appuie sur l'étude de BRUITPARIF. Le Conseil National du Bruit a chiffré le coût annuel de la pollution sonore par français à 1000 euros (60 milliards/an) lié à la dégradation du sommeil et aux maladies cardio-vasculaires. La loi d'organisation des mobilités demande là aussi que la pollution sonore soit prise en compte. L'OMS va encore plus loin et préconise des valeurs limites de Lden de 45 dB(A) pour le bruit routier.
Espaces de Nature
Les espaces de nature sont bénéfiques à la santé des humains. De nombreuses enquêtes épidémiologique le démontrent dont une des plus célèbres publiées en 2008 *(Mitchell, R. and Popham, F. Effect of exposure to natural environment on health inequalities : an observational population study. The Lancet 372(9650): pp. 1655-1660)* portant sur 41 millions de britanniques, plus les habitants vivent près d'espaces conséquent de nature meilleure est leur santé. La ville de Boulogne-Billancourt fait partie des 22 villes des Hauts

de Seine carencée en espaces de nature avec moins de 5m2 par habitant. Par ailleurs, les espaces de nature en question doivent être en pleine terre, non sur dalle, non sur des balcons, non à tous les étages ou dans des serres d'altitude. Repeindre en vert des logements ou des bureaux c'est un grand jeu pour les architectes.
Les 4 bâtiments occupent 74 % du sols, ne restent libre et étouffées par les immeubles que 3 venelles transversales…qualifiées de percées visuelles. L'humour des architectes est sans limite.

Les immeubles de grande hauteur : bureaux et logements

Si les immeubles de l'ilot D5 ont des vues intéressantes sur la rive sud de la Seine et les coteaux boisés de Meudon et Sèvres, il n'en est pas de même des habitants des collines de Meudon et Sèvres qui ont leurs vues sur Paris obturées par le « skyline » de la ZAC Seguin Rives de Seine. Le plaisir des uns des uns se fait au détriment des autres.
Les bureaux :
Un IGH de 63,5 m de hauteur de 24123 m2 de surface de plancher (lot 1) et un immeuble de 33 m de hauteur de 15510 m2 (lot 2) pour environ 3300 salariés et 4 niveaux de parkings pour environ 700 véhicules. L'utilité de ces bureaux reste totalement à démontrer hormis l'aspect spéculation financière compte tenu de l'effondrement du marché du parc de bureau en première couronne en raison de la crise sanitaire et de la crise économique près de 12 % des surfaces de bureaux seraient vacantes
La consommation énergétique de l'IGH New' R a été déterminée par l'agence BARBANEL (Bagneux). Elle serait de 87,2 KWh/m2/an d'énergie primaire ce qui permettrait d'être classée Label E+C- niveau E2C1, Bbio projet ≤ Bbio max – 30% au sens de la réglementation thermique 2012. L'agence précise dans un encadré que « Le Cep ne représente pas les consommations réelles du bâtiment ; il est calculé à partir d'hypothèses et de scenarii conventionnels ».
Effectivement selon le thermicien Olivier Sidler, spécialiste des tours, l'erreur entre l'analyse thermique d'un projet immobilier et la réalité une fois le bâtiment construit serait compris entre 50 et 100 % de la valeur théorique Cette vision est confirmée par l'Institut d'Urbanisme d'Allemagne (Fribourg) qui mesure la consommation des bâtiments une fois achevés. Outre cela, l'analyse énergétique ne prend en compte que l'énergie d'usage du bâtiment et passe sous silence deux autres sources de consommation énergétique, l'énergie consommée par l'édification du bâtiment (les matériaux et leurs mises en œuvre) qui peut représenter entre 15 et 20 ans de consommation annuelle, et l'énergie que vont consommer chaque jour les 3300 salariés pour rejoindre leur bureau.
On voit ainsi que sur le plan énergétique, l'ilot D5 est bien loin d'être un élément d'un éco-quartier. Mais plus grave, il est totalement inadmissible alors que la règlementation thermique 2020 a été publiée par l'Etat avec un peu de retard lié à la crise sanitaire mais avec des exigences thermiques renforcées, ces bâtiments qui se veulent emblématiques ne soient pas à énergie positive ! Là aurait été le véritable défi.
A tout cela s'ajoute, l'oubli d'un garage à vélo sécurisé, la présence de 2 groupes électrogènes générateurs de pollution de l'air (et oublié dans l'évaluation thermique), la qualité de l'air et la pollution sonore.

Les immeubles de logements (lots 3 et 4)

Hauts de 55 m soit 86 m NGF, ils dominent la plus belle anse de la Seine en agglomération centrale, 290 logements pour environ 660 personnes. Ils sont malheureusement situés dans une zone routière bruyante mais aussi liés à des bruits intermittents issus du trafic des hélicoptères transitant au-dessus de la Seine ou faisant mouvement vers l'héliport d'Issy les Moulineaux (5000 transits et 10 000 mouvements par an environ). Sans revenir sur les valeurs de bruits notés plus haut, il serait judicieux de suivre les conseils de l'autorité environnementale qui préconise de reculer la façade avant des immeubles ou encore plus adapté de les placer derrière les immeubles de bureaux. Il est à rappeler que c'est la solution qui a été choisi sur les terrains Renault de Meudon où sur Meudon-Campus les 4 immeubles de logements ont été placés en arrière des immeubles de bureaux qui font barrière aux bruits routiers…mais pas ferrés.
La non-prise en compte de la pollution sonore sera certainement une cause d'aggravement de la santé des populations mais plus certainement de recours administratif.

Trame verte et bleue

La Seine est l'élément dominant et ses risques de submersion ont été pris en compte mais il est toujours inadmissible de construire en zones inondables…près d'un million de francilien sont dans

ce cas. Les dégâts seront considérables et paralyseront une partie de l'agglomération centrale qui est trop imperméabilisée…comme l'est l'ilot D5.
Pour le vert, en mettre à tous les étages et sur les toits ne remplaceront jamais la végétation en pleine terre qui seule peut jouer un rôle climatique. Les végétaux en étages ou en terrasse coûteront plus d'énergie et d'eau pour leur entretien qu'ils n'apporteront de bénéfices. Nous sommes dans le monde d'avant qui ne veut pas voir l'avenir difficile qui nous attend.

Les transports et déplacements

Le projet fait encore une fois la part belle aux déplacements personnels motorisés 2 et 4 roues. Environ, 4000 personnes de plus vont vivre en journée sur ce site, les transports lourds à disposition : métro, tram ou train sont loin. 800 mètres au moins pour la station de métro Pont de Sèvres, 500 mètres pour la station de tram Brimborion quand le pont Seibert sera achevé quant aux réseaux de bus, il ne pourra satisfaire le nombre de personnes nouvelles sur le site. 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 vélo sécurisé.

Avis de VDSV

Ce projet d'aménagement de l'ilot D5 ne peut être considéré comme l'aboutissement d'un éco-quartier car une des conditions majeures de ce label n'a jamais été envisagée même sur le reste de la ZAC, à savoir une co-construction du projet d'éco-quartier avec les habitants. Cette lacune est courante mais flagrante sur le plus grand secteur à aménager qu'il restait dans l'agglomération centrale.
La boulimie des hauteurs et des bureaux, la non prise en compte des risques environnementaux (pollution de l'air, pollution sonore), la densification excessive de la commune avec une insuffisance notoire d'espaces verts conduise Val de Seine Vert à donner un avis entièrement défavorable à ce projet de l'îlot D5.

Pour l'association Val de Seine Vert, le Président
Frédéric PUZIN

ANNEXE 4 :

France Nature Environnement

Enquête publique pour la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce d'une surface de plancher totale de 60 729 m2 sur l'ilot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de Seine.

Paris, le 20 juillet 2020

Monsieur le commissaire-enquêteur,
France Nature Environnement Ile-de-France (FNE Ile-de-France) est la fédération régionale des associations Franciliennes de protection de la nature et de l'environnement. Elle est la porte-parole de plus de 400 associations, union ou collectifs départementaux et locaux, soit environ 40 000 adhérents.
FNE Ile-de-France vous demande la prolongation de 15 jours de cette enquête publique, conformément a` l'article L 123-9 du Code de l'environnement.
En effet, la compagnie nationale des commissaires enquêteurs demande dans son dernier memento que *« Pour déterminer les dates d'enquête publique et les permanences des enquêtes interrompues, nouvelles ou reportées, il conviendra de porter une attention particulière aux dates d'enquête publique tenant compte de la période estivale, vis-à-vis du public (possibilité de participation du public, dates et horaires des permanences).*
Ainsi, sauf lorsqu'une opération se situe en zone touristique, où la plupart des résidences secondaires sont occupées, il est conseillé de terminer une enquête au plus tard mi-juillet ou de la débuter à partir de la mi-août pour permettre aux vacanciers estivaux de disposer au moins de 2 semaines de participation. »
La présente enquête se déroulant a` Boulogne-Billancourt du 15 juillet 2020 au 18 aout 2020, en même temps que trois autres enquêtes publiques importantes, il nous semble que la prolongation que nous demandons soit la seule option pour obtenir la participation du public.
Luc Blanchard
Coprésident de FNE Ile-de-France

ANNEXE 5 :

Association ADREC

Chatou le 7 Aout 2020

Objet : Enquête publique relative à la construction de l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine

Monsieur le Commissaire Enquêteur,
Il est surprenant d'avoir à participer à trois enquêtes publiques en plein été, après deux mois de confinement imposé, alors que beaucoup de Franciliens sont partis en vacances pour se refaire une santé.
Vous nous direz que c'est l'usage établi pour beaucoup de projets immobiliers dans cette région et vous n'aurez pas tort. Cependant, on nous demande de changer nos habitudes dans l'intérêt général, ne particulier en matière de santé, mais les autorités publiques ne changent toujours pas leurs mauvaises habitudes.
L'enquête la plus globale dissimule son véritable objet en se présentant comme une enquête relative à la loi sur l'eau, la deuxième a trait à deux permis de construire 123 000 m2 de bureaux et 6 500 m2 de commerces sur la partie centrale de l'Ile Seguin (incluant un immeuble de grande hauteur surmontant un socle, c'est à dire une tour de treize étages, mais à l'impact visuel bien supérieur, dans l'axe de la perspective classée de la Terrasse de Bellevue) et la troisième – dont vous avez la charge – porte sur un permis de construire 60 729 m2 de bureaux, d'habitations et de commerces sur l'îlot D5 du Trapèze (incluant trois immeubles de grande hauteur, soit trois tours de près d'une vingtaine d'étages). Les dossiers de ces trois enquêtes, quoiqu'assortis de très volumineux documents ne pouvant en aucun cas être survolés et très difficilement être utilement consultés, ne délivrent néanmoins qu'une information lacunaire.
L'ADREC, association déclarée qui a son siège à Chatou est une association riveraine de la Seine. Son objet est l'environnement et la qualité de la vie. Elle est donc concernée par les modifications que ces projets vont apporter à l'environnement de la Seine. La minéralisation à outrance de l'île Seguin et des rives de Boulogne aura des conséquences en aval où se trouve Chatou, notamment en matière d'inondations. Nous avons développé ce point dans notre contribution à la première enquête.
Le point que nous voudrions souligner avec vous concerne la construction d'un ensemble immobilier considérable notamment des immeubles de grande hauteur, dont 3 tours d'une vingtaine d étages.
En matière d'immeubles de grande hauteur et des interrogations qu'un tel projet suscite l'ADREC a une certaine expérience puisqu'elle a dû, en 2011, attirer l'attention du commissaire enquêteur chargé de donner son avis sur un projet de tour de 140 mètres environ à Rueil, en face de l'ile de Chatou et de l'église classée Notre Dame de l'Assomption située de l'autre côté du pont qui unit- ou sépare ? Chatou de Rueil Malmaison.
Ce projet, porté par Vinci et par le maire de Rueil n'a pas vu le jour, grâce à l'action de deux associations (Association Bellerive-Malmaison et la nôtre), soutenues par une pétition de plus de 4700 signatures. Vous trouverez des informations sur le site ADREC (adrec-chatou).
A cette occasion nous avons mené une réflexion approfondie sur l'utilité ou non de construction d'un immeuble de grande hauteur pour y installer des bureaux. Une réflexion analogue peut être faite s'il s'agit de logements.
Outre l'atteinte aux paysages de bords de Seine protégés soit par les protections des monuments historiques soit par les orientations du SDRIF (dans sa version de 2013 avec des objectifs pour 2030), le projet de construction de 4 tours de 20 étages représente à lui seul une consommation d'énergie primaire considérable. Cette énergie n'est presque jamais prise en compte pour évaluer la consommation de CO2. C'était le cas en 2011. Nous n'avons pas connaissance de sa prise en compte ici.
On sait par ailleurs que nous ne sommes pas encore capables de produire des bâtiments de plus de 10 étages qui soient neutres au point de vue de la consommation d'énergie. Des expériences récentes ont été décevantes, à Lyon, par exemple. Or, il est très compliqué de compenser des

consommations mal évaluées. C'est un argument de poids contre des immeubles de grande hauteur.
D'autre part un ensemble immobilier de 60 729 m2 de bureaux logements et commerce dans un quartier déjà très dense va renforcer un îlot de chaleur urbain… avec les risques liés aux canicules et risques sanitaires associés, évoqués par le SDRIF 2013 pour servir de ligne directrice à ce qu'il faut faire et ne pas faire. Et le SDRIF n'avait pas prévu des risques sanitaires croisés et cumulatifs comme ceux que nous constatons en août 2020 avec la Covid.
Cet ensemble immobilier est donc en opposition radicale avec les orientations du SDRIF 2013. Il ne va pas améliorer l'environnement urbain, sous l'aspect climatique, il va l'aggraver.
Un projet d'immeubles de bureaux a t-il encore une utilité économique au moment où nous entrons en crise et que de nombreux bureaux sont vacants dans la région ? La réponse est non. Il est même peu responsable d'aggraver l'environnement urbain du quartier Trapèze pour créer de futurs bureaux vides. Regardez ce qui s'est produit lors de bulles immobilières précédentes, en France et ailleurs. Ce n'est pas parce que le quartier est déjà très dense qu'il faut commettre à nouveau les mêmes erreurs. Respectons ceux qui y vivent.
Par ailleurs, l'ADREC appuie toutes les demandes exprimées par le Collectif *Vue sur l'île Seguin* dans la lettre qu'il vous a adressée et vous prie de donner un avis défavorable à l'ensemble de ces projets qui, depuis 12 ans, n'ont traduit réellement aucune des grandes orientations de protection de l'environnement prônées par la France dans son activité diplomatique internationale en faveur du climat.
Les projets cités plus haut soumis à enquête publique sont dépassés. Ils ne correspondent plus aux orientations actuelles en faveur du climat. Ils ne respectent pas les monuments et vues que les générations passées ont construits avec goût et préservés avec humilité devant l'œuvre de leurs antécesseurs.
Nous vous prions de croire, monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération.
Pour l'ADREC et par délégation de Madame Schlumpp, présidente,
Anne Bernard,
Secrétaire de l'association

ANNEXE 6 : (Registre Electronique le 7 aout 2020 : N° 145)

Environnement 92, fédération regroupant 45 associations de protection de l'environnement et du cadre de vie des Hauts de Seine.
Demande que l'enquête publique puisse être prolongée au moins jusqu'au début septembre comme cela a été décidé pour l'aménagement de la partie centrale de l'île Seguin.
Que les dossiers soient allégés et qu'un résumé non technique court soit présenté aux citoyens.
Enfin, il nous semble anormal d'annoncer le début des travaux d'aménagement de l'îlot D5 en septembre 2020 alors que l'enquête sera à peine achevée.

Enjeux environnementaux
Les sols sont fortement pollués, Il est donc impossible de mettre des lieux de vie pour des humains fragiles au niveau du sol.
L'air
L'ilot D5 est située dans un secteur ou la pollution de l'air est élevée du fait du trafic routier. Or, le projet favorise au maximum le déplacement automobile en créant plus de 700 places de parking et des places pour des deux roues motorisées tout en oubliant des places de vélo sécurisées.
Avec un projet départemental de mise à 4 voies de la RD1.
L'eau
Le projet se situe dans une zone inondable et les parkings dans la nappe phréatique et pourquoi une cuve de fioul de 20 m3 installée dans la nappe phréatique inconciliable avec la protection de la Seine.
Pollution sonore

L'ilot D5 sera soumis à une pression sonore forte (65-75 dB(A) dépassant les valeurs limites autorisées. Nous attirons votre attention sur la nouvelle loi sur l'orientation des mobilités votée en 2019 qui oblige les aménagements nouveaux à prendre en compte le bruit environnant. Comme l'autorité environnementale, nous demandons que les immeubles d'habitations soient placés derrière ceux des bureaux afin d'être protégés de cette pollution.

Espaces de Nature

Les espaces verts de qualité doivent être en plein terre et la ville de Boulogne-Billancourt en est particulièrement dépourvue avec moins de 5m2 par habitant. L'aménagement de l'ilot D5 n'améliorera en rien ce diagnostic.

Les immeubles

Construire encore des bureaux quand le marché s'effondre alors que la ville qui possède déjà plus d'un million de m2 de bureaux.

Quant aux immeubles de grande hauteur, il est aberrant d'imaginer qu'il puisse même approcher la RT 2012 et le cabinet d'expertise thermique indiquant que tout ce qu'il a fait était théorique. Enfin, il aurait été intéressant que la nouvelle règlementation thermique 2020 ait été suivie… et concevoir un immeuble de grande hauteur produisant de l'énergie,

Les transports et déplacements

Les 4000 personnes qui vont vivre sur ce secteur seront assez éloignées des transports lourds tant que le pont Seibert permettant de gagner la rive gauche de Seine et d'atteindre le tram T2 n'aura pas été reconstruit et ouvert au public et que la gare du réseau Grand Paris au pont de Sèvres aura été ouverte, donc encouragement aux transports motorisés personnels.

Conclusion

Compte tenu des enjeux environnementaux concernant les milieux naturels mais aussi le cadre de vie des habitants et salariés qui ne sont pas très favorables, Environnement 92 donne un avis défavorable à ce projet dont elle espère qu'il sera révisé.

Irène Nenner, Présidente d'Environnement 92

ANNEXE 7 : (Registre Electronique le 26 aout 2020 : N° 335)

Association Action Environnement Boulogne Billancourt et Ouest Parisien

AEBB travaille à l'amélioration de la qualité de vie à Boulogne Billancourt et dans les villes voisines. Depuis le début des années 2000, elle suit l'évolution du quartier précédemment occupé par les usines Renault.

1) REMARQUES PRELIMINAIRES

· Dates de l'enquête inadaptées, correspondant a` une période de vacances. Nous remercions le commissaire enquêteur d'avoir prolongée de 15 jours sa durée…et plus, si possible. Aucune enquête publique ne devrait avoir lieu pendant les vacances…

· La consultation par internet n'est pas facile d'une adresse de vacances, (impossible a` lire sur tel portable, lieux de vacances mal desservis par les réseaux, rare d'emporter son ordinateur à la plage).

· La lourdeur excessive des dossiers.

· Cette enquête est liée à deux autres concernant le même territoire : L'enquête sur la loi sur l'eau qui s'achevait le 7/08, prolongée jusqu'au 21 et partie centrale de l'Ile Seguin du 15/07 au 18/08, prolongée jusqu'au 2/09, ce qui est encore insuffisant.

Leur lourdeur pléthorique est aussi dissuasive, et pourtant, leur consultation aiderait à comprendre le dossier. Soit quelques milliers de pages… donc quelques journées de travail pour ceux qui veulent comprendre la ville qui leur sera fabriquée et où il faudra vivre.

2) PRESENTATION UN PEU TROMPEUSE

La présentation non technique est assez parlante, même si les mots et les images travestissent les intentions et sont insincères.

Images : immeubles dont les étages hauts sont supposés se fondre dans le ciel… Mais ils obstruent les vues sur La Seine et Meudon pour les Boulonnais, et sur Paris pour les Meudonnais.
La RD1 est présentée sur les images comme 2X1 voie, alors que son passage a` 2X2 voies est prévu par le département en 2026, avec l'assentiment du maire (1er vice-président du conseil départemental). Son doublement n'est jamais remis en cause dans tout le dossier alors qu'elle est la cause majeure de pollution et une cause de danger.
Mots : transparence, larges porosités, largeurs suffisantes et pour les maigres venelles séparant les lots. Les Volumes légers, cristallins, réfléchissants, silhouettes diaphanes pour le béton vêtu d'une double peau de verre
Pollutions : air, bruit pouvant dépasser les seuils d'alerte, mais présentées comme respectant les normes. En bref ça pourrait être pire.
Et, d'ailleurs, ce sera pire avec le doublement du trafic de la RD1, autoroute urbaine prévue a` 2X2 voies à la fin du chantier, le long des immeubles d'habitation.
Insertion dans le paysage : Gommant les immeubles au-dessus de 33 m c'est-a`-dire jusqu'à 63,5 m pour l'IGH et 55 m pour les immeubles d'habitation, montrant le bas des immeubles lovées derrière les alignements de platanes de 30 m de haut sur le quai… Mais 114 seront abattus pour la 2X2 voies de la RD1.

ANNEXE 8 : (Registre Electronique le 26 aout 2020 : N° 340)

Association "Issy l'Ecologie"

Monsieur le commissaire enquêteur.

Nous regrettons les dates estivales choisies pour cette enquête, qui ne permettent pas toutes les expressions, avec la quantité de documents à consulter.
Notre association d'Issy les Moulineaux, "Issy l'Ecologie", dès les années 90, et les années suivantes, a participé à de nombreuses réunions à propos de la reconversion des terrains Renault.
Avec d'autres associations, nous avions répondu dans les années 2000 aux invitations de la SAEM pour des séances de concertation à propos de l'aménagement des terrains Renault.

Nous regrettons que ce nouveau projet ne répond toujours pas aux enjeux climatiques, sociaux, écologiques et de rééquilibrage de la région Ile de France, que nous soulevions déjà à l'époque.
Pour cela nous nous appuyons sur le SCOT de l'interco, même s'il ne fait pas références, et qui nous démontrait sur des cartes, signifiées par d'épaisses flèches, les migrations pendulaires et quotidiennes des emplois de service qui trouvaient à se loger dans le 93, et à contrario, et comment leur est toujours impossible l'accès au logement dans nos communes riches du 92.
En Ile de France la fracture entre l'Est et l'Ouest, est confortée, elle augmente...

Les "Espaces naturels sensibles remarquables de proximité "
"- 6 . Evaluation des incidences sur les sites Natura 2000."
Certes ils sont éloignés, mais dans la proximité, nous avons d'autres objets sensibles.
Il est question de roselières, il s'en trouve une, en bonne santé, à proximité immédiate le long du quai de Seine au droit de cet ilot D5. En aval du pont Daydé, elle a été plantée et entretenue par l'association Espaces, avec des budgets apportés par les collectivités.
Dans le dossier de l'étude d'impact on observe l'absence de prise en compte des "espaces naturels sensibles et remarquables de proximité " déjà identifiés par le département, comme par exemple, certaines berges naturelles, autour de l'Ile St Germain.

On note aussi sur la carte, l'absence notable du Rû de Marivel, dans la vallée de Sèvres, et plus largement la "Trame verte et bleue" de la vallée de Seine, elle est qualifiée ainsi par le

département. Nous voulons indiquer par là, le peu d'attention pour la proximité, ou l'existant de la part des rédacteurs de ces documents dans l'étude d'impact.

L'histoire
En amont du pont Daydé, on observe au droit, de l'ancienne Façade dite de l'Artillerie, encore en place et à partir de l'eau, les traces impressionnantes des bombardements subis par les usines Renault, en 1942 – 1943. Cela mériterait quelques attentions pour préserver ces témoignages spectaculaires qui subsistent encore.

Les transports
Les vélos et les parkings,
Les continuités cyclables et l'offre de parkings accessibles et faciles d'utilisation sont indispensables, à la fois pour tous les immeubles logements et de bureaux.
Les règles d'urbanisme en vigueur sont insuffisantes pour les ratios convenus avec les changements climatiques à venir.

La pollution des terres, issue de certaines activités de l'usine, comme le chromage. Dans ce dossier, aucune carte ne permet de croiser certaines analyses des sols avec le projet.
Cela éviterait les risques que causeraient l'installation d'écoles, ou garderies sur certains sites anciennement pollués…

Pour ces multiples raisons, et d'autres encore.. notre association Issy l'Ecologie ne peut adhérer à ce projet d'aménagement pour l'ilot D5.

Issy les Moulineaux le 26 Août 2020

ANNEXE 9 : (Registre Electronique le 25 aout 2020 : N° 326)

Association BelleRive Malmaison (ABRM)

Monsieur Commissaire enquêteur
Comme suite à l'avis déposé le 9 août 2020 par l'Association pour le Développement Raisonné et l'Environnement à Chatou (ADREC) concernant les enquêtes publiques sur l'aménagement de l'île Seguin (Numéro de l'observation : 188 pour l'îlot D5), nous venons vous confirmer que de l'Association BelleRive Malmaison (ABRM) soutient totalement cette observation.
Et nous vous précisons que cette action a été votée à l'unanimité lors de notre dernière Assemblée Générale du 7 août 2020.
Les statuts de l'ABRM précisent : « l'association a pour objet la défense de l'environnement et la qualité de la vie à Rueil-Malmaison et ses environs » et avec les associations locales environnementales telles que l'ADREC et l'ARS et surtout avec l'association « LA SEINE N'EST PAS A VENDRE » qui a une vision plus globale et fédératrice sur l'ensemble du cours du fleuve, nous pensons que ce projet est dépassé, dangereux et crée une bétonisation à l'inverse de ce que les populations perçoivent enfin depuis la crise de la COVID 19. Le projet de l'îlot D5 est contraire au développement harmonieux du Grand Paris qui a besoin de cet îlot de verdure sur la Seine et tout ceci dans le cadre d'un grand rééquilibrage de l'urbanisation de la France.
Pour ces raisons, nous concluons que tout projet immobilier sur l'île Seguin doit être abandonné au profit de la protection du site exceptionnel qu'il représente, de son caractère d'îlot de fraîcheur et de précieux couloir de circulation de l'eau et de l'air. Il doit donc être aménagé en île verte selon le projet présenté par le « *Collectif Vue sur l'Île Seguin* » dont nous soutenons toutes les observations.
Michel Durand
Association BelleRive Malmaison