ChartierDalix BIG AAVP ecdm

Enquête publique

Note de présentation du projet D5

S.C.C.V BOULOGNE D5

10 Juillet 2020

Sommaire

1
Objet de l’enquête publique Page 3

2
Présentation générale du projet D5 Page 4

3
Les informations juridiques et textes régissant
l’enquête publique et l’étude d’impact Page 8

4
Les conditions de déroulement de l’enquête publique Page 9

5
La concertation préalable Page 9

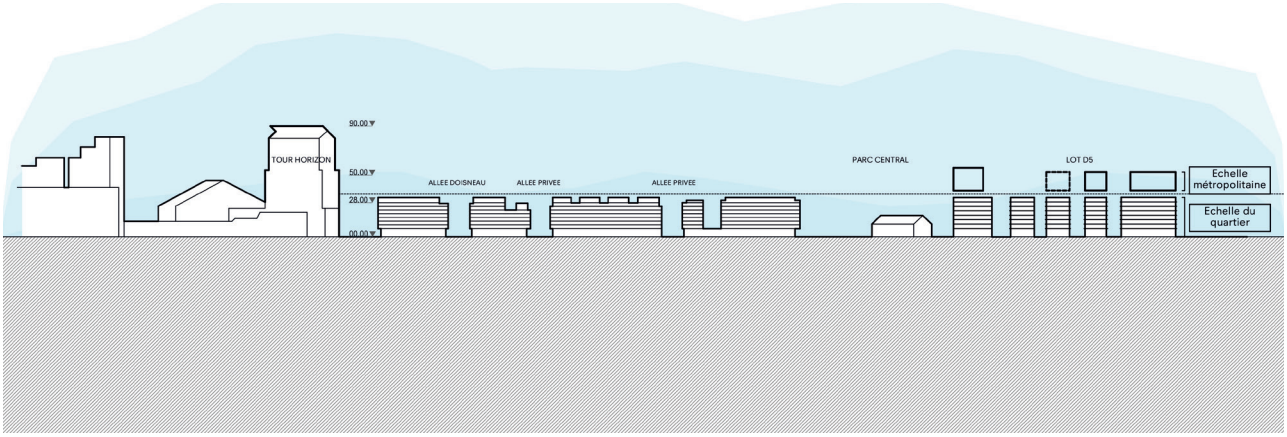
6
L’enquête publique et son insertion dans la procédure
administrative relative au projet Page 10

1
Objet de l'enquête publique

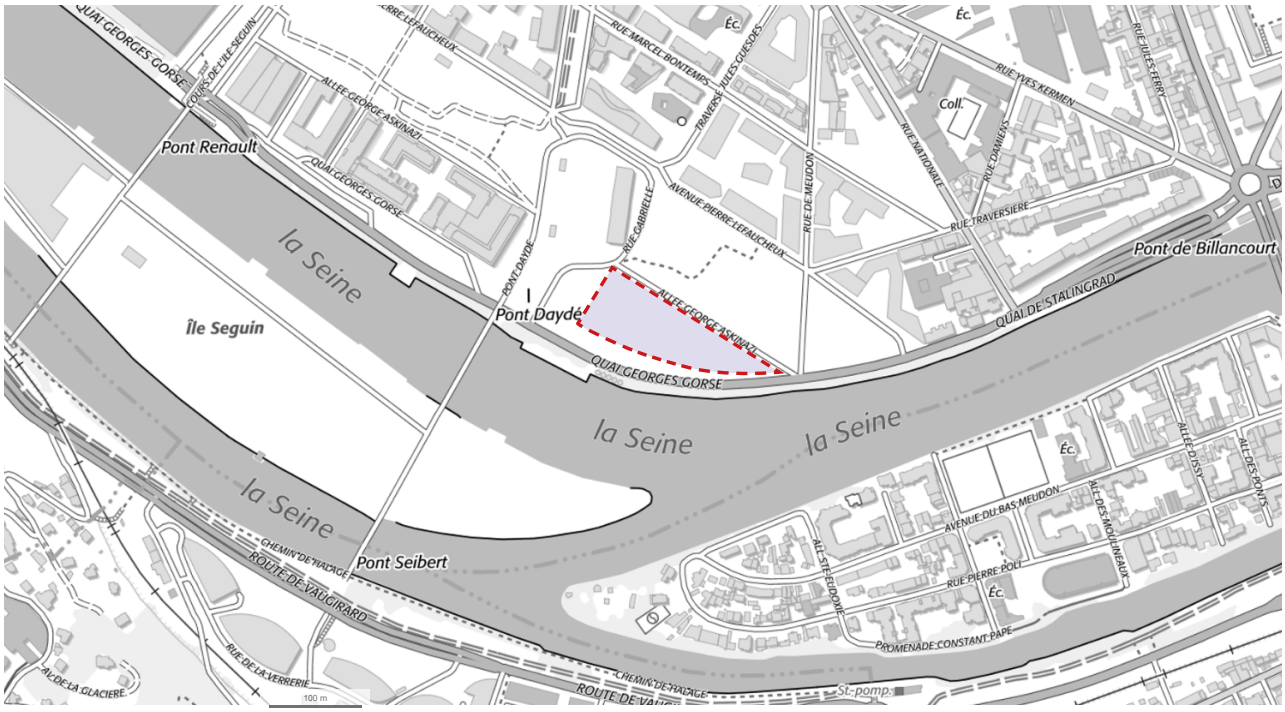
L'enquête publique porte sur une demande de permis de construire, déposée le 1er aout 2019 et actuellement en cours d'instruction, ayant pour objet la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce pour une surface de plancher de 60 729 m² sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt (92 100).

Une étude d'impact a été élaborée pour examiner les incidences sur l'environnement de ce projet, et jointe à la demande de permis de construire.
Cette étude d'impact a fait l'objet d'un avis de la MRAe, et d'un mémoire en réponse de la part du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

2
Présentation générale du projet D5



Les strates urbaines



Les strates urbaines

2.1 Présentation du Maître d'Ouvrage

Le Maître d'Ouvrage est la S.C.C.V BOULOGNE D5, représentée par :
-BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL dont le siège est situé au 167 quai de la bataille de Stalingrad à ISSY-LES-MOULINEAUX ;
-BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE dont le siège est situé au 167 quai de la bataille de Stalingrad à ISSY-LES-MOULINEAUX ;
-EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE dont le siège est situé 11 place de l'Europe à VELIZY-VILLACOUBLAY.

2.2 La localisation du projet

Le projet D5 se situe au sud de la ville de Boulogne Billancourt, commune à l'ouest de Paris limitée au sud et à l'ouest par une boucle de la Seine, à l'est par le 16e arrondissement de Paris et au nord par le bois de Boulogne.

Le terrain offre une surface de 8 866 m² (parcelle BD n°106), et fait partie de la ZAC Seguin – Rives de Seine. Le terrain est desservi par le Quai Georges Gorse et l'allée George Askinazi.

2.3 L'origine du projet

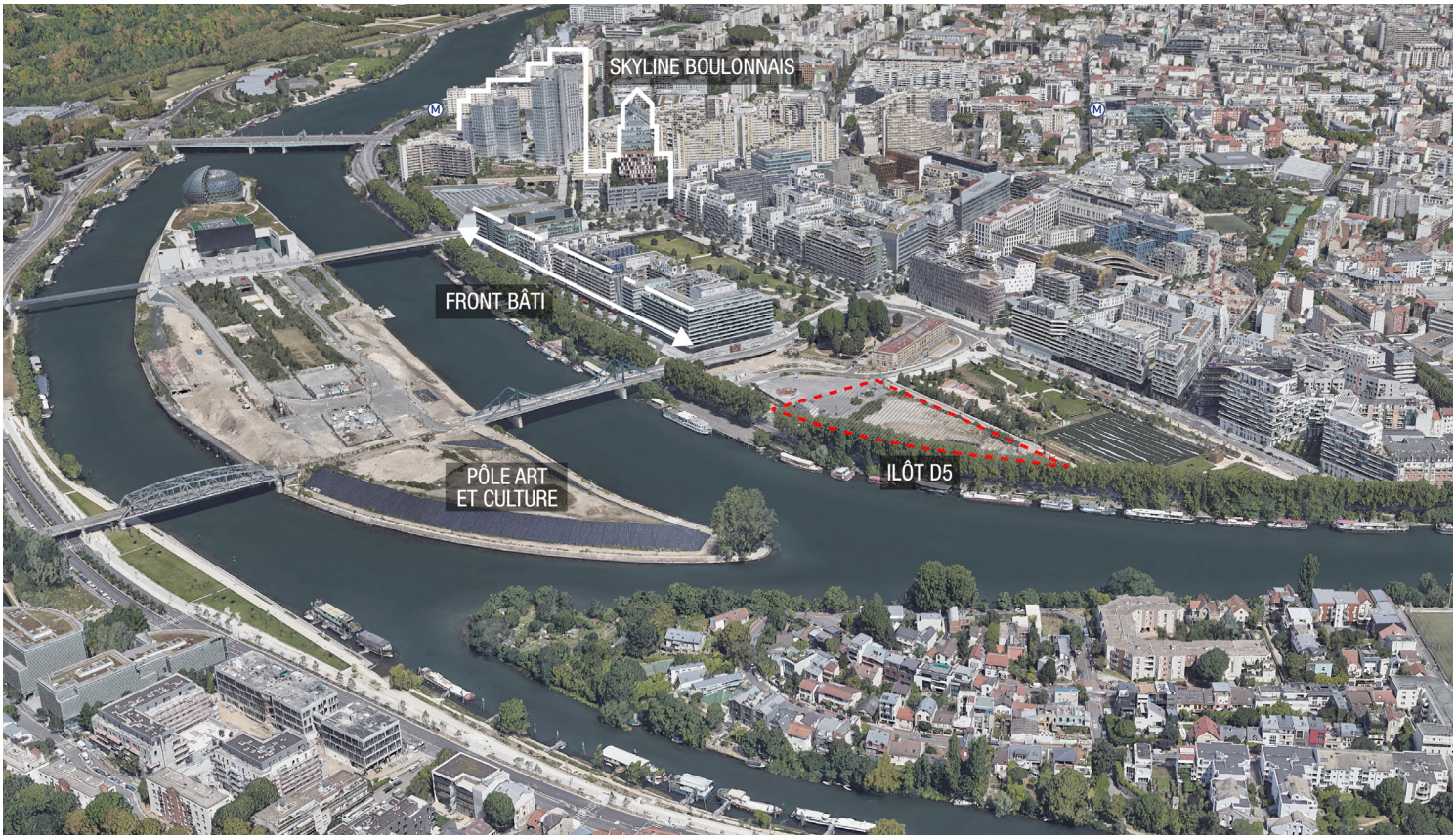
Depuis 2002, la ville de Boulogne-Billancourt a mis en place un projet urbain sur l'ensemble des terrains Renault, ancien site industriel majeur de l'Ile-de- France. En 2004, le projet urbain se concrétise avec l'adoption du Plan Local d'Urbanisme révisé et la création de la ZAC Seguin - Rives de Seine. La Société d'aménagement Publique Locale (SPL) Val-de-Seine Aménagement est créée pour assurer le pilotage général de l'opération et assurer la maîtrise d'ouvrage de ses équipements et espaces publics. L'aménagement de la ZAC Seguin - Rives de Seine s'étend sur 74 hectares et comprend trois secteurs ayant chacun leur identité propre : Le Trapèze, le Quartier du Pont de Sèvres et l'île Seguin.

L'aménagement du Trapèze a été conçu sur le principe d'une « ville parc » à la fois résidentielle et tertiaire, organisée selon un réseau d'espaces publics généreux, dont un parc de 7 hectares, reliant la ville à la Seine.

Pour la ville de Boulogne-Billancourt, l'enjeu de l'aménagement du Trapèze est d'offrir aux nouveaux habitants et aux futurs salariés de ce quartier une grande qualité de vie dans un quartier exemplaire en termes d'architecture, de paysage et de respect de l'environnement, un quartier marqué par son appartenance au XXIème siècle.

Le projet D5 s'intègre pleinement dans cet aménagement du Trapèze en formant une proue à la confluence de la Seine et du Parc et en s'inscrivant harmonieusement dans le contexte urbain en voie d'achèvement du Trapèze.

L'ilot D5 est situé dans la zone UCd du règlement du Plan Local d'Urbanisme et respecte les dispositions liées au plafond de hauteur inscrites dans le PLU depuis 2004.



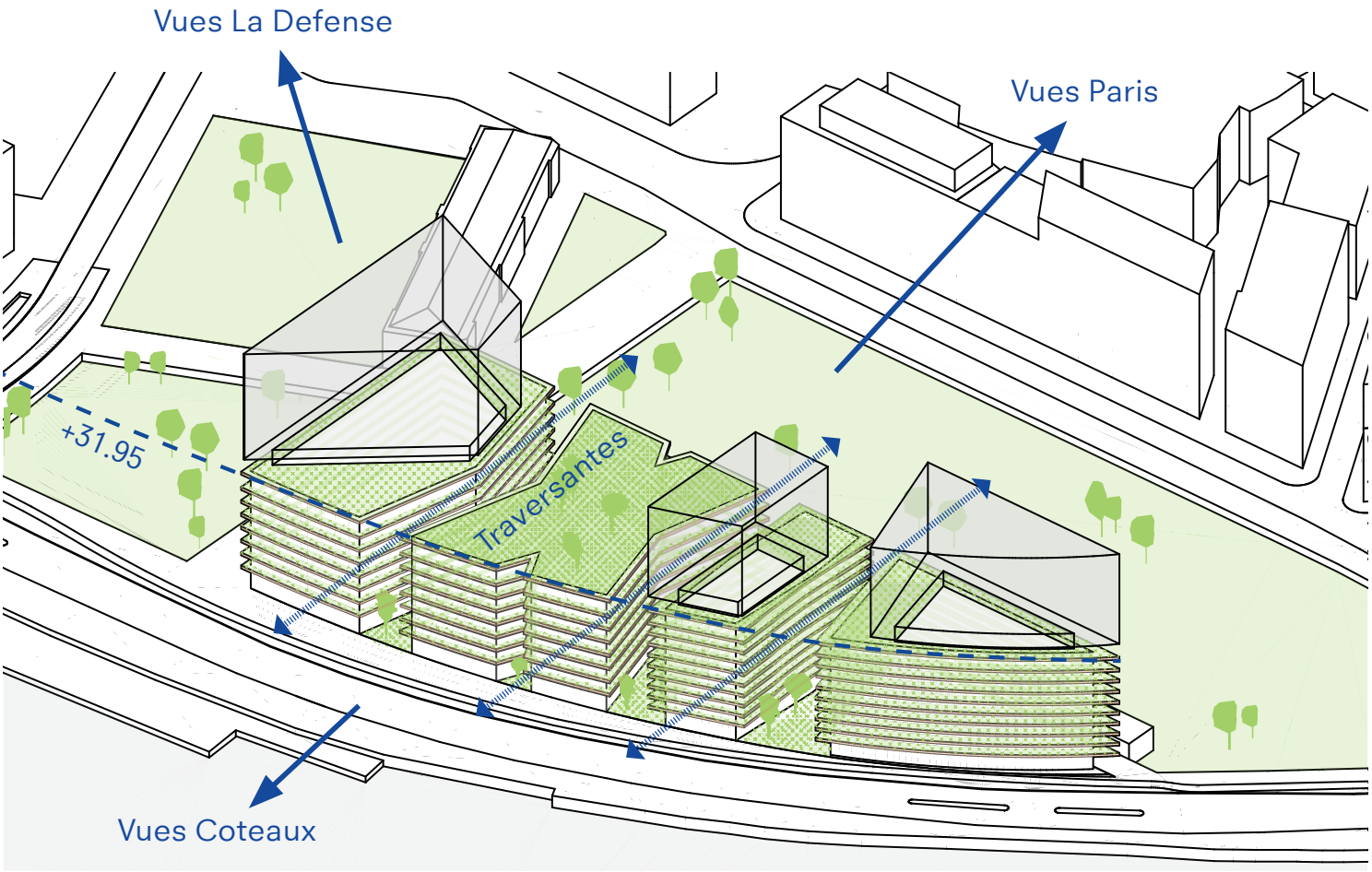
2.4 Ambitions urbaines et environnementales du projet

Les principales ambitions urbaines et environnementales du projet sont les suivantes :

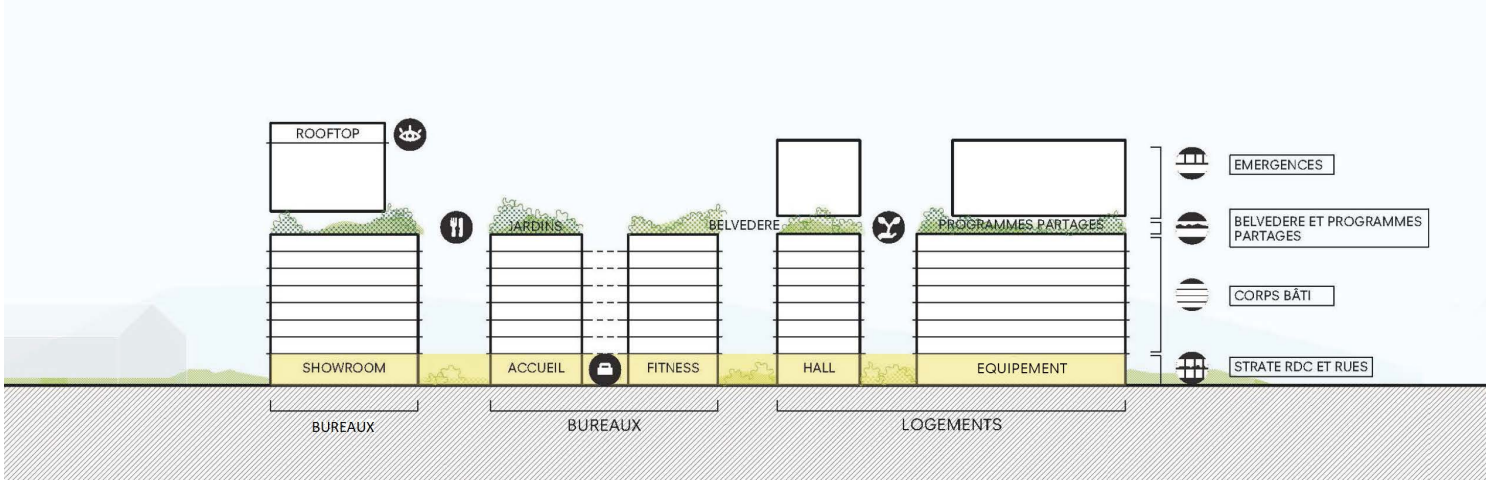
- Respecter les principes de développement durable, de qualité urbaine et architecturale développés sur l'ensemble de ce secteur en rythmant le bâti par de larges traverses et prolongeant ainsi le principe de transparences et de porosités visuelles entre la Ville, le Parc et la Seine.

- Participer à la création d'un ilot de fraicheur en assurant des continuités végétales Nord / Sud entre le Parc et la Seine et en restituant à la ville un paysage construit complémentaire du Parc et de la Seine.

- Rechercher une grande homogénéité architecturale pour affirmer la présence de cet ensemble, notamment du point de vue de leur matérialité, de leur volumétrie et de leur rapport au site.

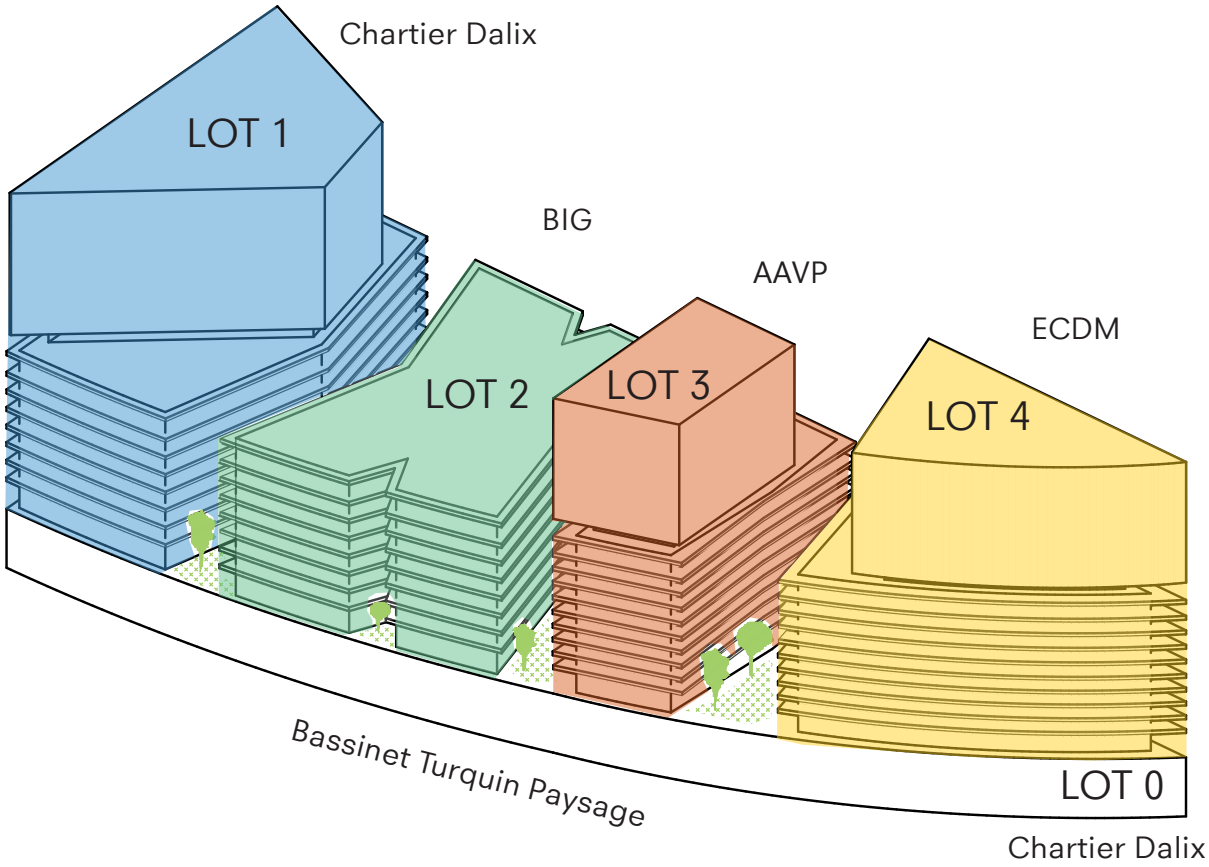


Principe de composition de l'ilot D5



2.5 Organisation programmatique du projet

Le projet s'étend sur une parcelle de 8 866 m² et comporte une surface de plancher de 60 729 m² SDP. La surface du projet est répartie entre 4 immeubles distincts et un parc de stationnement commun en infrastructure. Le projet D5 mettra à profit les qualités du site en décuplant les avantages à travailler et à vivre au bord de l'eau et du parc : vues, ouvertures sur l'extérieur, accès à la lumière naturelle, intégration de l'élément naturel et du paysage.



L'îlot D5 est subdivisé en 4 lots distincts :

- LOT 1 : Bâtiment IGH W1 de 24 213 m² SDP à usage de bureaux conçu par l'agence d'architecture ChartierDalix.

- LOT 2 : Bâtiment de 15 510 m² SDP à usage de bureaux conçu par l'agence d'architecture BIG.

- LOT 3 : Bâtiment à usage de logements de 9 065 m² SDP en 4ème famille conçu par l'agence d'architecture AAVP.

- LOT 4 : Bâtiment à usage de logements de 11 541 m² SDP en 4ème famille + 400 m² SDP à usage d'ERP conçu par l'agence d'architecture ECDM.

Un parc de stationnement recevant les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des bâtiments, occupant 4 niveaux en sous-sol à l'aplomb de la parcelle est également conçu par l'agence d'architecture ChartierDalix.

Les traitements paysagés des venelles, des toitures et des espaces extérieurs attenants aux logements et aux bureaux sont conçus par l'agence de paysagistes BASSINET TURQUIN.

3
Les informations juridiques et textes régissant l'enquête publique et l'étude d'impact

3.1 Les textes régissant l'étude d'impact

L'étude d'impact constitue une pièce du dossier de demande de permis de construire du projet D5 conformément aux dispositions de l'article R.431-16 a) du Code de l'Urbanisme.

L'étude d'impact figurant, comme le présent document, dans le dossier d'enquête publique, est notamment régie par les dispositions législatives et réglementaires suivantes du Code de l'Environnement :

- Articles L.122-1 et suivants,
- Articles R.122-1 et suivants.

3.2 Les textes régissant l'enquête publique

L'enquête publique est régie par les dispositions législatives et règlementaires suivantes contenues dans :

- Le Code de l'Environnement, notamment les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants relatifs au champ d'application, à l'objet, à la procédure et au déroulement de l'enquête publique,
- Et le Code de l'Urbanisme, notamment l'article R.423-57.

3.3 Les textes régissant le Permis de construire

La demande de permis de construire déposée pour la réalisation de la présente opération a été établie conformément aux dispositions en vigueur du Code de l'urbanisme, et en particulier, conformément aux dispositions des articles suivants :

-Articles L.421-1 et suivants et R.421-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs au champ d'application des autorisations et déclarations préalables ;
-Articles L.422-1 et suivants et R.422-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs aux autorités compétentes pour délivrer le permis de construire ;

-Articles L.423-1 et suivants et R.423-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs au dépôt et à l'instruction des demandes de permis de construire ;
-Articles L.425-1 et suivants et R.425-1 et suivants du Code de l'urbanisme, relatifs aux opérations soumises à un régime d'autorisation prévu par une autre législation ;
-Articles R.423-32, R.423-57 et R.423-58 du Code de l'urbanisme pour les projets soumis à enquête publique ;
-Articles L.431-1 à L.431-4 du Code de l'urbanisme, relatifs aux dispositions générales propres aux constructions ;
- Articles R.431-4 et suivants du Code de l'urbanisme relatifs au dossier de demande de permis de construire.

4
Les conditions de déroulement de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulera du 10 juillet 2020 au 11 août 2020 et est organisée par le Maire de Boulogne-Billancourt.

Pendant la durée de l'enquête, le dossier de demande de permis de construire, ainsi que toutes les pièces constituant le dossier règlementaire au titre des dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement et un registre d'enquête sont mis à la disposition du public. Toute personne qui le désire peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, ou les adresser par écrit à l'attention personnelle du Commissaire-enquêteur.

À l'expiration du délai d'enquête publique, les registres d'enquête seront clos par le commissaire enquêteur.

Dans les huit jours à compter de la réception par le commissaire enquêteur du registre d'enquête et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera la SCCV Boulogne D5, pétitionnaire de la demande de permis de construire, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.
La SCCV Boulogne D5 disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Le Commissaire-enquêteur établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Il émet également dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Le Maire de BOULOGNE-BILLANCOURT est compétent pour prendre, à l'issue de l'enquête publique et de l'instruction de la demande de PC, l'arrêté accordant le permis de construire du projet D5. L'avis du commissaire-enquêteur, qu'il soit favorable ou défavorable, ne lie pas l'autorité compétente sur sa décision d'accorder ou de refuser l'autorisation sollicitée.

5
La concertation préalable

En application de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier doit comporter le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L.121-8 à L.121-15, ou de la concertation définie à l'article L.121-16, ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur. Le projet objet de la présente enquête n'est pas soumis à ces procédures de concertation ou de débat public.

6
L'enquête publique et son insertion dans la procédure administrative relative au projet

6.1 Les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête publique

Conformément à l'article L.421-1 du Code de l'Urbanisme, les constructions nouvelles telles que le projet Ilot D5 doivent être précédées par la délivrance d'un permis de construire.

Le dossier de demande de permis de construire a été déposé à la Mairie de Boulogne Billancourt le 1er août 2019.

Ainsi qu'indiqué dans le chapitre 3 du présent document, ce projet implique la réalisation d'une étude d'impact et d'une enquête publique. À l'issue de l'enquête publique et après réception du rapport du commissaire enquêteur, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire est la Ville de Boulogne Billancourt.

6.2 Les autres autorisations nécessaires pour la réalisation du projet D5

La réalisation du projet D5 nécessite la délivrance d'une autorisation d'agrément bureaux en application des articles L.510-1 et R.510-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Cet agrément a été délivré par l'arrêté n° IDF-2019-08-29-020 du préfet de Paris et de la Région Ile de France le 29 aout 2019.

Une déclaration pour des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de la déclaration a été déposée au service préfectoral des Hauts-de-Seine le 31 juillet 2019, pour la création de deux groupes électrogènes.

Une autorisation pour la création d'établissements recevant du public (ERP) au titre de l'article L.111-8 du Code de la construction et de l'habitation, prise après l'accord de l'autorité administrative compétente. Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation s'agissant de l'ERP de 5ème catégorie, à destination d'activité, situé au sein du lot n° 4. L'aménagement intérieur de cet ERP n'étant pas encore connu, il fera l'objet d'une demande d'autorisation complémentaire conformément aux dispositions de l'article R. 425-15 du Code de l'urbanisme.

Une autorisation pour la construction d'un immeuble de grande hauteur, conformément aux dispositions de l'article L.122-1 du Code de la construction et de l'habitation. L'immeuble de grande hauteur du lot n° 1 a fait l'objet d'un avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité en date du 17/10/2019, versé au dossier de l'enquête publique. Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation.

La SCCV BOULOGNE D5 a déposé un dossier de déclaration de 3 forages et d'un piézomètre au titre de la Loi sur l'Eau en date du 24 octobre 2019 à la Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie d'Ile de France. Par courrier en date du 7 novembre 2019, le Préfet des Hauts de Seine a donné récépissé au Vendeur de sa déclaration relative à la création de trois forages et un piézomètre.

Les éventuels rejets d'eaux d'exhaure font l'objet d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, déjà obtenue par la SPL Val de Seine Aménagement pour l'ensemble de la ZAC Seguin Rives de Seine (actuellement en cours de renouvellement).

La réalisation du projet nécessitera en outre l'obtention des autorisations réglementairement requises pour l'exécution des travaux de construction et les installations de chantier (autorisations d'installations de grues, etc.).