N° E20000023/92

COMMUNE DE BOULOGNE-BILLANCOURT (92)

Projet DBS Ile SEGUIN

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

- **Deux demandes de permis de construire(PC 92012200015 et PC 92012200016) en vue de la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt**

ANNEXES au RAPPORT D'ENQUÈTE

Le commissaire enquêteur : Mr Bernard AIMÉ,

Bernard Aimé

Liste des Annexes

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

ANNEXE N° 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

15/06/2020

N° E20000023/92

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE CERGY-PONTOISE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire

Vu enregistrée le 12/06/2020, la lettre par laquelle le maire de la commune de Boulogne-Billancourt demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

Projet de permis de construire en vue d'édifier six immeubles R+7 à R+14 à usage de bureaux et de commerces sur l'Ile Seguin (PC 92012 20 0015 et PC 92012 20 0016) ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu la liste départementale d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établie au titre de l'année 2020 pour le département des Hauts-de-Seine ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Bernard AIME est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de la commune de Boulogne-Billancourt et à Monsieur Bernard AIME.

Fait à Cergy, le 15/06/2020.

Le Président,

Signé

Gilles Hermitte

Pour ampliation,

La greffière en chef

ANNEXE N° 2

Boulogne Billancourt - Ville

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : 2020-72 avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 26/06/2020

Objet : Ouverture d'enquête publique sur l'Ile Seguin

Nature : Arrêtés réglementaires

Matière : Domaines de competences par themes - Environnement

Date de télétransmission : 27/06/2020 Agent de transmission : Alban CADIN

Acte : Arrêté d'ouverture enquête publique DBS signé.pdf

Annexes :

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA SOUS-PREFECTURE

DEPARTEMENT 092 / ARRONDISSEMENT 3

Identifiant de l'acte : 092-219200128-20200626-2020-72-AR

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 27/06/2020

VILLE DE BOULOGNE~BILLANCOURT

ARRÊTÉ PRESCRIVANT L'OUVERTURE D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE, PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE DE DEUX PERMIS DE CONSTRUIRE EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE DEUX ENSEMBLES IMMOBILIERS À USAGE DE BUREAUX ET DE COMMERCE, SUR LA PARTIE CENTRALE DE L'ILE SEGUIN, DANS LA ZAC SEGUIN-RIVES-DE-SEINE À BOULOGNE-BILLANCOURT

LE MAIRE DE BOULOGNE-BILLANCOURT
(Hauts-de-Seine)

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants et ses articles R.122-1 et suivants, relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, ainsi que ses articles L.123-3 et suivants, en particulier l'article L. 123-6, et R.123-1 et suivants, concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R 423-57 et R 423-58 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Boulogne-Billancourt, approuvé par l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest le 19 décembre 2018 ;

Vu la demande de permis de construire valant division n° PC 92 012 20 0015, déposée le 12 février 2020 par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN pour la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et de commerce pour une surface de plancher de 55 438 m² sur le lot 1 de la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt ;

Vu la demande de permis de construire valant division et autorisation d'immeuble de grande hauteur (IGH) n° PC 92 012 20 0016, déposée le 12 février 2020 par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN pour la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et de commerce pour une surface de plancher de 74 562 m² sur le lot 2 de la partie centrale de l'Ile Seguin dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine, à Boulogne-Billancourt ;

Vu le dossier d'enquête publique unique comprenant notamment les demandes de permis de construire susvisées, une étude d'impact commune et son résumé non technique ;

Vu l'avis émis sur les projets en date du 20 mai 2020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Île-de-France sur l'étude d'impact susvisée ;

Vu les mémoires, en date du 19 juin 2020, produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 15 juin 2020, portant désignation de Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur ;

Considérant que les projets comprenant des travaux et constructions qui créent une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m² font l'objet d'une étude d'impact ;

Considérant ainsi que les projets de construction de ces deux ensembles immobiliers d'une surface de plancher globale de 130 000 m² doivent faire l'objet d'enquêtes publiques ;

Considérant que les enquêtes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une enquête unique contribue à améliorer l'information et la participation du public ;

ARRETE

ARTICLE 1 : OBJET ET DATES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Il sera procédé **du mercredi 15 juillet 2020 à 8h30 au mardi 18 août 2020 à 17h30,** soit pendant une durée de 35 jours consécutifs, à une enquête publique unique sur les demandes de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, d'une surface de plancher global de 130 000 m² sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

L'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête publique et d'en centraliser les résultats est le Maire de Boulogne-Billancourt.

ARTICLE 2 : MESURES DE PUBLICITÉ

L'ouverture de l'enquête publique est portée à la connaissance des habitants de la Commune de Boulogne-Billancourt par voie d'affiches qui seront apposées quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique, par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, aux frais du responsable de projets, en l'occurrence, la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, dans la mairie et aux emplacements habituels d'affichage administratif situés dans sa commune. Le Maire de la Commune attestera de sa réalisation.

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

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

L'accomplissement de ces formalités est certifié par le Maire de Boulogne-Billancourt à l'issue de l'enquête.

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

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

ARTICLE 3 : MODALITÉS DE CONSULTATION DU DOSSIER

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Mairie de Boulogne-Billancourt dans les bureaux de la Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet.

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;
  - le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;
  - le vendredi de 8h30 à 16h30 ;
  - le samedi de 9h00 à 12h00.

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :

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

ARTICLE 4 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour cette enquête publique est Monsieur Bernard AIMÉ.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;
  - le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;
  - le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00 ;
  - le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30.

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

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

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié aux projets :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

ARTICLE 5 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À l'expiration du délai de l'enquête publique, les registres au format papier et les documents éventuellement annexés seront remis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le registre dématérialisé sera clos automatiquement et l'adresse courriel ne sera plus accessible à partir du 18 août 2020 à 17h30.

Les observations recueillies sur ces deux supports seront mises à la disposition du commissaire enquêteur dans les meilleurs délais.

Dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable de projets et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable de projets disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 6 : RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations consignées ou annexées au registre, et celles envoyées à l'adresse électronique.

Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables aux projets soumis à l'enquête publique.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées au Maire de Boulogne-Billancourt.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

ARTICLE 7 : CONSULTATION DU RAPPORT

Le Maire de Boulogne-Billancourt adressera, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au responsable de projets, la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN.

Ces documents sont tenus à disposition du public, pendant un an suivant la clôture de l'enquête, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces documents à la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN ou à la mairie de Boulogne-Billancourt, ou les consulter :

- sur le site Internet de la Ville de Boulogne-Billancourt :

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

ARTICLE 8 : DÉCISIONS

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN : soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

ARTICLE 9 : FRAIS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée au commissaire enquêteur seront à la charge du responsable de projets.

ARTICLE 10 : INFORMATION

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François
Président
59, rue Yves Kermen
92100 Boulogne-Billancourt

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

ARTICLE 11 : EXECUTION

Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution des dispositions du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet des Hauts de Seine et au commissaire enquêteur. Le présent arrêté sera également publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

Fait à Boulogne-Billancourt, le 26 JUIN 2020

Le Maire,
Pierre-Christophe BAGUET

Boulogne Billancourt - Ville

Service de Contrôle de Légalité

Acte n° : 1888892 avec 0 pièce(s) jointe(s)

Date de décision : 28/07/2020

Objet : prolongation d' une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire en vue de la construction de deux ensembles immobiliers dans la ZAC Seguin Rives de Seine

Nature : Arrêtés réglementaires

Matière : Urbanisme - Documents d urbanisme

Date de télétransmission : 28/07/2020 Agent de transmission : Lena LENGLET

Acte : Arrêté de prolongation enquête publique DBS _SIGNE.pdf

Annexes :

Transmis par les services de la plate-forme MAGITEL-CL

12, rue des Petits Ruisseaux, 91370 Verrières Le Buisson +33 1 69 53 68 68 www.telino.com

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Accusé de Réception

LA SOUS-PREFECTURE

DEPARTEMENT 092 / ARRONDISSEMENT 3

Identifiant de l'acte : 092-219200128-20200728-1888892-AR

Date de réception de l'acte par la Préfecture : 28/07/2020

VILLE DE BOULOGNE~BILLANCOURT

ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA PROLONGATION D'UNE ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE, PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE DE DEUX PERMIS DE CONSTRUIRE EN VUE DE LA CONSTRUCTION DE DEUX ENSEMBLES IMMOBILIERS À USAGE DE BUREAUX ET DE COMMERCE, SUR LA PARTIE CENTRALE DE L'ILE SEGUIN, DANS LA ZAC SEGUIN-RIVES-DE-SEINE À BOULOGNE-BILLANCOURT

LE MAIRE DE BOULOGNE-BILLANCOURT
(Hauts-de-Seine)

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L.122-1 et suivants et ses articles R.122-1 et suivants, relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements, ainsi que ses articles L123-9, L.123-3 et suivants, en particulier l'article L. 123-6, et R.123-1 et suivants, concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles R 423-57 et R 423-58 ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Boulogne-Billancourt, approuvé par l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest le 19 décembre 2018 ;

Vu la demande de permis de construire valant division n° PC 92 012 20 0015, déposée le 12 février 2020 par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN pour la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et de commerce pour une surface de plancher de 55 438 m² sur le lot 1 de la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt ;

Vu la demande de permis de construire valant division et autorisation d'immeuble de grande hauteur (IGH) n° PC 92 012 20 0016, déposée le 12 février 2020 par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN pour la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux et de commerce pour une surface de plancher de 74 562 m² sur le lot 2 de la partie centrale de l'Ile Seguin dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine, à Boulogne-Billancourt ;

Vu le dossier d'enquête publique unique comprenant notamment les demandes de permis de construire susvisées, une étude d'impact commune et son résumé non technique ;

Vu l'avis émis sur les projets en date du 20 mai 2020 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Île-de-France sur l'étude d'impact susvisée ;

Vu les mémoires, en date du 19 juin 2020, produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, en réponse à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale ;

Vu la décision du Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 15 juin 2020, portant désignation de Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur ;

Vu l'arrêté municipal N°2020-72, en date du 26 juin 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la délivrance de deux permis de construire en vue de la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

Vu la décision motivée de prolongation que M. le commissaire enquêteur a notifiée à M. le Maire de Boulogne-Billancourt, par courrier en date du 24 juillet 2020

Considérant que les enquêtes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une enquête unique contribue à améliorer l'information et la participation du public ;

Considérant que l'enquête publique unique dont l'ouverture a été prescrite par l'arrêté municipal n° 2020-72 en date du 26 juin 2020 a été prolongée par décision motivée du commissaire-enquêteur en date du 24 juillet 2020 ;

ARRETE

ARTICLE 1 : OBJET ET DATES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Ouverte depuis le mercredi 15 juillet 2020 à 8h30, sur les demandes de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, , sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, responsable de projets pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, d'une surface de plancher global de 130 000 m² sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine, **l'enquête publique unique**, qui devait s'achever le mardi 18 août 2020 à 17h30, **est prolongée de 15 jours, soit jusqu'au mercredi 2 septembre 2020 inclus, à 17h30.**

L'autorité chargée de coordonner l'organisation de l'enquête publique et d'en centraliser les résultats est le Maire de Boulogne-Billancourt.

ARTICLE 2 : MESURES DE PUBLICITÉ

La prolongation de l'enquête publique est portée à la connaissance des habitants de la Commune de Boulogne-Billancourt par voie d'affiches qui seront apposées quinze jours au moins avant l'ouverture au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête publique, par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, aux frais du responsable de projets, en l'occurrence, la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, dans la mairie et aux emplacements habituels d'affichage administratif situés dans sa commune. Le Maire de la Commune attestera de sa réalisation.

Un avis de prolongation d'enquête est inséré, en caractères apparents, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

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

L'accomplissement de ces formalités est certifié par le Maire de Boulogne-Billancourt à l'issue de l'enquête.

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

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

ARTICLE 3 : MODALITÉS DE CONSULTATION DU DOSSIER

Le siège de l'enquête publique est fixé à la Mairie de Boulogne-Billancourt dans les bureaux de la Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet.

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
    - du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;
    - le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;
    - le vendredi de 8h30 à 16h30 ;
    - le samedi de 9h00 à 12h00.

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :

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

ARTICLE 4 : PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour cette enquête publique est Monsieur Bernard AIMÉ.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 6 permanences suivantes, dont 2 supplémentaires :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;
  - le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;
  - le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00 ;
  - le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30.

  Permanences supplémentaires
  - **le vendredi 28 août 2020, de 8h30 à 12h30**
  - **le mercredi 2 septembre 2020, de 13h30 à 17h30**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous, dont 1 supplémentaire :

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

Permanence téléphonique supplémentaire
- **le mercredi 24 août 2020, de 13h30 à 17h30.**

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié aux projets :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

ARTICLE 5 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À l'expiration du délai de l'enquête publique, les registres au format papier et les documents éventuellement annexés seront remis à la disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le registre dématérialisé sera clos automatiquement et l'adresse courriel ne sera plus accessible à partir du 2 septembre à 17h30.

Les observations recueillies sur ces deux supports seront mises à la disposition du commissaire enquêteur dans les meilleurs délais.

Dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête publique, le commissaire enquêteur rencontrera le responsable de projets et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable de projets disposera alors d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 6 : RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le commissaire enquêteur établira un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations consignées ou annexées au registre, et celles envoyées à l'adresse électronique.

Il consignera, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables, favorables avec réserves ou défavorables aux projets soumis à l'enquête publique.

Dans un délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra son rapport et ses conclusions motivées au Maire de Boulogne-Billancourt.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

ARTICLE 7 : CONSULTATION DU RAPPORT

Le Maire de Boulogne-Billancourt adressera, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur au responsable de projets, la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN.

Ces documents sont tenus à disposition du public, pendant un an suivant la clôture de l'enquête, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.

Toute personne physique ou morale concernée pourra demander communication de ces documents à la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN ou à la mairie de Boulogne-Billancourt, ou les consulter :

- sur le site Internet de la Ville de Boulogne-Billancourt :

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

ARTICLE 8 : DÉCISIONS

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN : soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

ARTICLE 9 : FRAIS DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Les frais d'affichage, de publication et l'indemnité allouée au commissaire enquêteur seront à la charge du responsable de projets.

ARTICLE 10 : INFORMATION

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François
Président
59, rue Yves Kermen
92100 Boulogne-Billancourt

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

ARTICLE 11 : EXECUTION

Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt et le commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui les concerne, de l'exécution des dispositions du présent arrêté qui sera transmis à Monsieur le Préfet des Hauts de Seine et au commissaire enquêteur. Le présent arrêté sera également publié au recueil des actes administratifs de la Commune.

Fait à Boulogne-Billancourt, le 28 JUIL. 2020

Le Maire,
Pierre-Christophe BAGUET

M. le Maire de Boulogne-Billancourt
26 avenue André MORIZET
92 100 Boulogne-Billancourt

Le 24 juillet 2020

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

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

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

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

Considérant les demandes du public et en raison de l'importance du dossier, le commissaire enquêteur, comme la réglementation le lui permet et dans le but d'améliorer la participation du public

Décide de prolonger la durée de l'enquête de quinze jours.

Ainsi pour permettre au public de pouvoir pleinement s'exprimer en raison de la période choisie et lui laisser le temps de rédiger et/ou de déposer des observations détaillées et argumentées, il est donc proposé deux permanences supplémentaires à la Mairie le

vendredi 28 juillet de 8h30 à 12h30 et le mercredi 2 septembre de 13h30 à 17h30 ainsi qu'une permanence téléphonique le 24 août 2020 de 13h30 à 17h30.

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

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération respectueuse.

Bernard Aimé
Commissaire enquêteur

Bernard Aimé

ANNEXE N° 3

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2019 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements :
60 (4,46 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,25 €) - 78 (5,25€) - 91 (5,25 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50€) - 95 (5.25 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2018.

Enquête Publique

publilégal® AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.enquetes-publiques.fr
Tél : 01.42.96.96.58

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

En application des dispositions de l'arrêté du Maire en date du 26 juin 2020, il sera procédé :

Du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 jusqu'au 18 août 2020 à 17h30,

soit pendant une durée de 35 jours consécutifs, à une enquête publique unique sur les demandes de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
  - **le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
  - **le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mercredi 15 juillet 2020, de 8h30 à 12h30 ;**
- **le lundi 3 août 2020, de 8h30 à 12h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;**
  - **le vendredi de 8h30 à 16h30 ;**
  - **le samedi de 9h00 à 12h00 ;**

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :
http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

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

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :
partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis d'enquête publique sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :
https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques

et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage, des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant :
https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

EP 20-241 enquete-publique@publilegal.fr

Publiez vos annonces légales dans Le Parisien

Rendez-vous sur
www.annoncesleparisien.fr
7/7 - 24H/24H

Constitution de société

Par ASSP en date du 25/06/2020, il a été constitué une SASU dénommée :

WAN AMAN

Siège social : 160 rue du président Salvador Allende 92700 COLOMBES **Capital :** 1000 € **Objet social :** – L'achat et la vente en détail et en gros de produits et de machines liés à l'hygiène, la santé et le bien-être, parapharmacie, ainsi que l'importation, l'exportation de tous ces produits énumérés. **Président :** M ZAOUI Chafick demeurant 160 rue du président Salvador Allende 92700 COLOMBES élu pour une durée illimitée **Durée :** 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de NANTERRE.

Par ASSP en date du 16/06/2020 il a été constitué une EURL dénommée :

RAFIA FATIMA FADI SAOOR

Sigle : RFFS **Siège social :** 119bis rue de colombes 92600 ASNIÈRES-SUR-SEINE **Capital :** 2000 € **Objet social :** Import export tout commerces **Gérance :** M Rafia Daoud demeurant 50, Avenue jean moulin 92390 VILLENEUVE-LA-GARENNE **Durée :** 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de NANTERRE.

Par A SSP du 15/06/202 Oconstitutiton de la EURL BELLANGER SERVICE. Siège : 13 rue PAsteur 92150 SURESNES. Capital : 4.000€. Objet : Rénovation intérieure et nettoyage. Gérant : M BELLANGER Arnaud, 13 rue Pasteur 92150 SURESNES. Durée : 99 ans. Immatriculation au RCS de NANTERRE.

Divers société

CFF

SARL au capital de 7622 € **Siège social :** 1, Boulevard Jean Jaurès 92110 CLICHY RCS NANTERRE 354058885
Par décision Assemblée Générale Extraordinaire du 29/06/2019, il a été décidé qu'il n'y avait pas lieu à dissolution de la société malgré les pertes constatées, en application de l'art. L223-42 du Code de commerce à compter du 29/06/2019 Modification au RCS de NANTERRE.

Vous êtes acheteurs publics
Publiez votre annonce légale dans Le Parisien du lundi au samedi

ELANS ET LEADERS SASU

SASU au capital de 1000 € Siège social : 20 rue moreau vauthier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT RCS NANTERRE 841674294
Par décision de l'associé Unique du 26/06/2020, il a été décidé la dissolution anticipée de la société et sa mise en liquidation amiable à compter du 26/06/2020 , il a été nommé liquidateur(s) M Reffray Thierry demeurant au 20 rue moreau vauthier 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT et fixé le siège de liquidation où les documents de la liquidation seront notifiés chez le liquidateur. Mention en sera faite au RCS de NANTERRE.

Le Parisien

Collectivités territoriales, optimisez votre communication

Publiez vos annonces de délégation de service public dans Le Parisien

Le seul quotidien habilité sur tous les départements d'Ile de France et Oise

01 87 39 84 00
marchespublics@teamedia.fr

TEAM MEDIA

Le Parisien

Pour acheter votre annonce en ligne sur le Parisien

Rendez-vous sur www.annoncesleparisien.fr

Un parcours simple, pratique et rapide de la rédaction de votre annonce au justificatif de parution

Plus de renseignement : 01 87 39 84 00

TEAM MEDIA

annonces judiciaires & légales

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

En application des dispositions de l'arrêté du Maire en date du 26 juin 2020, il sera procédé :

Du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 jusqu'au 18 août 2020 à 17h30,

soit pendant une durée de 35 jours consécutifs, à une enquête publique unique sur les demandes de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur**.**

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Règlementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
  - **le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
  - **le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mercredi 15 juillet 2020, de 8h30 à 12h30 ;**
- **le lundi 3 août 2020, de 8h30 à 12h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Règlementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;**
  - **le vendredi de 8h30 à 16h30 ;**
  - **le samedi de 9h00 à 12h00 ;**

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :

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

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié aux projets :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis d'enquête publique sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :

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

et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage, des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant :

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

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

EP 20-241 enquete-publique@publilegal.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFECTURE DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE
PRÉFECTURE DE PARIS

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Projet de modernisation de la gare d'Austerlitz et de construction de l'ensemble immobilier A7/A8, boulevard de l'Hôpital à Paris, 13e arrondissement

En exécution de l'arrêté préfectoral du 26 mai 2020 de Monsieur le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, une enquête publique unique préalable à la délivrance du permis de construire (valant également autorisation d'exploitation commerciale) et de l'autorisation environnementale du projet de modernisation de la gare d'Austerlitz et de construction de l'ensemble immobilier A7/A8, boulevard de l'Hôpital à Paris, 13e arrondissement sera ouverte **du lundi 29 juin à 8H30 au vendredi 31 juillet 2020 à 17h**, soit pendant 33 jours consécutifs, à la demande des cinq maîtres d'ouvrage : SNC PARIS AUSTERLITZ A7A8 (KAUFMAN & BROAD) - 127, avenue Charles de Gaulle 92207 Neuilly-sur-Seine Cedex, SNC ALTA AUSTERLITZ (ALTAREA) - 87, rue Richelieu 75002 Paris, SNCF GARES & CONNEXIONS – 16, avenue d'Ivry 75634 Paris Cedex 13, ELOGIE SIEMP - 8 boulevard d'Indochine 75019 Paris et INDIGO INFRA France - 1, place des Degrés / TSA 43214 92919 La Défense, représentés par SNCF GARES & CONNEXIONS.

Cette enquête porte sur la demande de permis de construire unique n° PC 075 113 19 P0020, déposée le 20 mai 2019 par les cinq maîtres d'ouvrages précités et sur la demande d'autorisation environnementale déposée le 27 mai 2019 par la SNC PARIS AUSTERLITZ A7A8 (KAUFMAN & BROAD). Les travaux, ouvrages et constructions prévus par le projet de modernisation de la gare d'Austerlitz et de construction de l'ensemble immobilier A7A8 comprennent notamment :

• une surface de plancher totale d'environ 91 679 m² pour l'ensemble immobilier A7A8 dont 52 146 m² de bureaux, 11 563 m² de logements, 6 562 m² d'hébergement hôtelier, 19 833 m² de commerces dont 3 371 m² créés par changement de destination et 5 455 m² de locaux de service public ou d'intérêt collectif dont 508 m² créés par changement de destination. Un parking privé et public ainsi qu'une dépose-minute feront également partie des programmes de l'ensemble immobilier A7A8.

• la modernisation de la gare d'Austerlitz, notamment la création d'espaces de circulation publique sous la grande halle voyageurs, la création d'espaces de services et de commerces dans la gare et sur la cour Muséum, la rénovation de l'aile Muséum (toitures, façades, menuiseries), la restauration des façades intérieures et extérieures du pavillon de l'Horloge, du hall Seine, du rez-de-chaussée du bâtiment interstitiel et la toiture du hall Seine, la construction de la rampe Muséum. Pour ces travaux, une surface de plancher totale d'environ 6 322 m² est créée, dont 4 820 m² de commerces, 1 502 m² de locaux de service public ou d'intérêt collectif.

Le dossier d'enquête, composé notamment de la note de présentation non technique – informations juridiques et administratives (pièce A), d'une étude d'impact avec l'avis de l'autorité environnementale et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage (pièce B), du dossier de demande de permis de construire (pièce C), du dossier de demande d'exploitation commerciale (pièce D), des autres avis formulés dans le cadre de l'instruction du permis de construire (pièce E), de la demande d'autorisation environnementale (pièce F), de l'étude d'impact ZAC Paris Rive Gauche de septembre 2009 (pièce G), du bilan des concertations réglementaires et non réglementaires (Pièce H) ainsi que des registres d'enquête publique, seront déposés à la préfecture de la région Ile-de-France, préfecture de Paris (siège de l'enquête), 5 rue leblanc 75911 Paris Cedex 15, consultables aux heures habituelles d'ouverture et dans les lieux d'enquête suivants, où ils pourront être consultés en semaine du lundi au vendredi de 9h à 17h et le samedi de 9h à 12h, pendant toute la durée de l'enquête publique :

• à la maison des projets – 11 Quai Panhard et Levassor, 75013 Paris.

• à la Gare d'Austerlitz – espace service, face à la voie n°4.

Et sous une forme dématérialisée via :

• le site internet dédié à l'enquête publique : ***http://projet-austerlitz.enquetepublique.net***

• le site internet de la préfecture de Paris et d'Île-de-France : ***http://prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/documents-publications*** (thème : enquêtes publiques).

De plus, un poste informatique, permettant un accès gratuit au dossier d'enquête, sera mis également à la disposition du public à la maison des projets et à la gare d'Austerlitz.

Cette enquête sera conduite par une commission d'enquête désignée par le tribunal administratif de Paris, ainsi constituée :

La présidente :
Mme Marie-Claire EUSTACHE, architecte-urbaniste, programmiste.

Les membres titulaires :
M. Yves NAUDET, architecte DPLG, retraité
M. Vincent HIBON, ingénieur, consultant expert forestier

Toute personne qui aurait à formuler des observations et propositions pourra :

• les faire connaître en les consignant pendant la durée de l'enquête publique sur le registre d'enquête prévu à cet effet au siège de l'enquête et dans chaque lieu d'enquête cité ci-dessus.

• les consigner sur le registre dématérialisé via :

- le site internet dédié à l'enquête publique : ***http://projet-austerlitz.enquetepublique.net***

- l'adresse de courriel : ***projet-austerlitz@enquetepublique.net***

• les adresser par écrit au siège de l'enquête : à l'attention de Madame Marie-Claire EUSTACHE, présidente de la commission d'enquête Gare d'Austerlitz, Préfecture de Paris et d'Île-de-France – UDEA 75 - 5, rue Leblanc – 75911 Paris cedex 15.

De plus, un registre sera mis à la disposition du public lors des permanences effectuées par un membre de la commission d'enquête.

Un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public dans les lieux mentionnés ci-dessous, aux jours et heures suivants :

=> à la maison des projets, 11 Quai Panhard et Levassor, 75013 Paris

- **samedi 4 juillet de 16h à 19h**
- **jeudi 9 juillet de 16h à 19h**
- **samedi 18 juillet de 16h à 19h**
- **vendredi 24 juillet de 9h à 12h**
- **jeudi 30 juillet de 15h à 18h**

=> à la gare d'Austerlitz – espace services, face à la voie n°4

- **mardi 7 juillet de 16h à 19h**
- **mercredi 15 juillet de 16h à 19h**
- **samedi 18 juillet de 16h à 19h**
- **mardi 21 juillet de 9h à 12h**
- **jeudi 30 juillet de 16h à 19h**

En raison de l'épidémie liée au covid-19, toutes les précautions sanitaires nécessaires seront prises pour accueillir le public dans de bonnes conditions dans les lieux d'enquêtes, notamment lors des permanences.

De plus, un membre de la commission d'enquête se tiendra à la disposition du public pour échanger par audioconférence, sur rendez-vous, à réserver dans les créneaux indiqués ci-dessous, par le biais du site dédié à l'enquête publique ***http://projet-austerlitz.enquetepublique.net*** ou par téléphone au 01 83 62 51 67 (joignable du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h).

=> Dates des permanences par audio conférence :

- **lundi 20 juillet de 18h à 21h**
- **mercredi 22 juillet de 13h à 16h**
- **mardi 28 juillet de 12h à 15h**

Une réunion d'information et d'échanges avec le public, sous forme dématérialisée via une plateforme : ***http://www.reunion-publique-projet-austerlitz.com***, sera organisée le mercredi 8 juillet 2020 de 20 h à 23 h**.**

Pendant la durée de l'enquête publique, toute information sur le projet pourra être demandée à l'adresse suivante ***Projet-Gare-Austerlitz-a7a8@sncf.fr*** ou par courrier adressé à Direction de Projet Paris Austerlitz, SNCF GARES & CONNEXIONS, 16, Avenue d'Ivry, 75634 Paris Cedex 13.

La commission d'enquête établira son rapport et consignera dans un document séparé ses conclusions et avis motivés, pour chaque objet de l'enquête, dans un délai d'un mois à compter de la réception des registres de l'enquête. Le rapport, les conclusions et avis motivés de la commission d'enquête seront tenus à la disposition du public pendant un an en mairies du 5e, 13e arrondissements de Paris ainsi qu'à la préfecture de Paris et d'Île-de-France, siège de l'enquête.

Ces documents seront consultables sur le site internet de la préfecture de la région d'Île-de-France : ***http://prefectures-regions.gouv.fr/ile-de-france/documents-publications/consultations/enquetes-publiques*****.**

À l'issue de l'enquête publique, conformément à l'article L.126-1 du code de l'environnement, la SNCF se prononcera, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, le Préfet d'Île-de-France, Préfet de Paris, se prononcera par arrêté sur la demande de permis de construire présentée par les cinq maîtres d'ouvrage. Cet arrêté vaudra également autorisation d'exploitation commerciale.

De même, conformément aux dispositions du code de l'environnement, le Préfet d'Île-de-France, Préfet de Paris, se prononcera par arrêté sur la demande d'autorisation environnementale.

EP 19-375 enquete-publique@publilegal.fr

RAPPEL - AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Commune d'ALFORTVILLE
Création d'une centrale hydroélectrique
Demande d'autorisation environnementale

Par arrêté préfectoral n°2020/1633 du 9 juin 2020, a été prescrite l'ouverture d'une enquête publique dans le cadre d'une demande d'autorisation environnementale déposée par la société CH Port-à-l'Anglais, aux fins de créer une centrale hydroélectrique sur la commune d'Alfortville.

Cette enquête se déroulera **du lundi 29 juin 2020 au mercredi 29 juillet 2020 inclus**, pendant 31 jours consécutifs, dans les mairies d'Alfortville (Centre Technique Municipal - 3 rue du Capitaine Alfred Dreyfus - 94 140) et de Vitry-sur-Seine (Hôtel de ville - 2 avenue Youri Gagarine – 94 400).

Madame Aurélie INGRAND, thérapeute en relation d'aide, exercera les fonctions de commissaire enquêteur. Elle se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, écrites et orales, aux dates et horaires suivants :

A Alfortville, 2 permanences seront assurées au Centre Technique Municipal – 3 rue du Capitaine Alfred Dreyfus – salle au rez-de-chaussée à côté de l'accueil du Centre Technique Municipal :

- Jeudi 9 juillet 2020 de 13h30 à 16h30
- Mercredi 29 juillet 2020 de 13h30 à 16h30.

A Vitry-sur-Seine, 2 permanences seront assurées à l'Hôtel de Ville – 2 avenue Youri Gagarine – salle 1 en rez-de-chaussée derrière l'accueil de l'hôtel de ville :

- Lundi 29 juin 2020 de 9h00 à 12h00
- Mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 16h30

Pendant la durée de l'enquête, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

• dans les mairies d'Alfortville et de Vitry-sur-Seine aux jours et heures d'ouverture habituelle des services ;

• sur le portail internet des services de l'État dans le Val-de-Marne à l'adresse suivante :

http://www.val-de-marne.gouv.fr/publications/AOEP-avis-d-ouverture-d-enquêtes-publiques

• sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse: http://centrale-hydroelectrique-alfortville.enquetepublique.net ou via le site internet de la préfecture ;

• sur un poste informatique mis à disposition à la préfecture du Val-de-Marne – siège de l'enquête, du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public pourra formuler ses observations :

• sur le registre d'enquête (établi sur feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur) prévu à cet effet, dans les mairies d'Alfortville et de Vitry-sur-Seine aux jours et heures d'ouverture habituelle des services et au siège de l'enquête ;

• sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : http://centrale-hydroelectrique-alfortville.enquetepublique.net ou via le site internet de la préfecture ;

• ou par correspondance, au siège de l'enquête, à l'attention de Madame Aurélie INGRAND, commissaire enquêteur ;

• ou par voie électronique à l'adresse suivante : centrale-hydroelectrique-alfortville@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées au registre d'enquête et tenues à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête. À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le dossier accompagné de ses conclusions et de ses avis motivés, au préfet du Val-de-Marne. L'arrêté d'ouverture d'enquête est consultable sur le site internet des services de l'État dans le Val de Marne.

À l'issue de l'enquête publique, une autorisation environnementale est susceptible d'être prise par arrêté préfectoral.

EP 20-197 enquete-publique@publilegal.fr

COMMUNIQUÉ

Norske Skog Golbey

AVIS AU PUBLIC

Projet de conversion d'une machine à papier

Avis passé conformément aux dispositions de l'article L121-8 II du code de l'environnement

Norske Skog Golbey, premier site de production de papier journal d'Europe de l'Ouest, est implanté route Jean-Charles Pellerin à Golbey et s'étend sur le territoire des communes de Golbey et de Chavelot, dans le département des Vosges.

Dans le cadre de la diversification de sa production, afin de faire face à la baisse du marché du papier journal et dans le but d'assurer sa compétitivité à moyen et long terme, le site prévoit de modifier une partie de ses installations afin de pouvoir produire du papier journal (330 000 t/an) entièrement à base de papiers recyclés et du papier recyclé pour carton d'emballage destiné aux cartonneries (556 000 t/an). Cette nouvelle production de papier pour carton d'emballage vise à répondre aux demandes croissantes de ce marché.

Ce projet de conversion du site consiste essentiellement en la réalisation des aménagements suivants :
• Modification d'une des deux machines à papier du site pour l'adapter à la production de papier pour carton d'emballage,
• Création d'un atelier de fabrication de la pâte à papier à partir des balles de cartons à recycler au sein d'un bâtiment existant,
• Implantation d'une nouvelle chaudière afin de faire face aux besoins accrus de vapeur du site pour la production de papier pour carton d'emballage,
• Renforcement de la capacité de traitement de la station d'épuration du site afin de s'adapter aux nouvelles caractéristiques des effluents à traiter induites par la modification de la production et de garantir le respect des valeurs limites de rejet actuelles,
• Construction d'un nouveau bâtiment de stockage de produits finis.

L'ensemble des aménagements prévus sera réalisé au sein du périmètre existant du site. Le coût prévisionnel global de ce projet de conversion est estimé à 243 millions d'euros.

Les communes concernées par le rayon d'affichage du projet (3 km) sont, par ordre alphabétique : Capavenir-Vosges, Chantraine, Chavelot, Dogneville, Domèvre-sur-Avière, Épinal, Golbey, Les Forges, Uxegney**.**

Le projet est un projet industriel soumis à évaluation environnementale au titre de la rubrique 1 de l'article R122-2 du code de l'environnement. Au regard des caractéristiques générales du projet, Norske Skog Golbey a décidé de saisir volontairement la Commission Nationale du Débat Public afin qu'elle décide des modalités de concertation et nomme un garant de la procédure.
Dans le courant du mois d'août, Norske Skog Golbey communiquera sur les modalités d'informations du public et mettra en ligne un site internet dont l'adresse sera communiquée ultérieurement ainsi que des registres dans les mairies du périmètre concerné afin de présenter ce projet et que le public puisse faire part de ses observations.

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points didot. Le calibrage de l'annonce est établi de filet à filet.
Les départements habilités sont 75, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2019 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements :
60 (4,46 €) - 75 (5,50 €) - 77 (5,25 €) - 78 (5,25€) - 91 (5,25 €) - 92 (5,50 €) - 93 (5,50 €) - 94 (5,50€) - 95 (5,25 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2018.

Enquête Publique

publilégal®
AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.enquetes-publiques.fr
Tél : 01.42.96.96.58

Le Maire de Boulogne-Billancourt

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

En application des dispositions de l'arrêté du Maire en date du 26 juin 2020, il sera procédé :

Du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 jusqu'au 18 août 2020 à 17h30,

soit pendant une durée de 35 jours consécutifs, à une enquête publique unique sur les demandes de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire –
2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mercredi 15 juillet 2020, de 8h30 à 12h30 ;**
- **le lundi 3 août 2020, de 8h30 à 12h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire –
2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :
http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

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

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :
partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis d'enquête publique sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :
https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques

et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage, des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant :
https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

EP 20-241 enquete-publique@publilegal.fr

publilégal®
AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.enquetes-publiques.fr
Tél : 01.42.96.96.58

Le Maire de Boulogne-Billancourt

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'une enquête publique préalable au permis de construire portant sur un projet de construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce, sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

En application des dispositions de l'arrêté du Maire en date du 22 juin 2020, il sera procédé :

du 10 juillet 2020 à partir de 8h30 jusqu'au 11 août 2020 à 17h30,

soit pendant une durée de 33 jours consécutifs, à une 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 sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

Par décision rendue le 8 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Jean-Jacques MINARD, en qualité de commissaire-enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire –
2ème étage – 26, avenue André Morizet :

- **le jeudi 16 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
- **le vendredi 17 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
- **le jeudi 23 juillet 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
- **le lundi 3 août 2020 de 8h30 à 12h30.**

De plus, le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mardi 21 juillet 2020, de 13h30 à 17h30 ;**
- **le mardi 28 juillet 2020, de 13h30 à 17h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale et le mémoire en réponse à cet avis produit par le responsable de projet, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire –
2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :
http://ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

Elles pourront par ailleurs être envoyées par voie postale à l'attention du Commissaire enquêteur, avec la mention *« Enquête publique Permis de construire Ilot D5 - Ne pas ouvrir »* à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt, Direction de l'Urbanisme Réglementaire, 26 avenue André Morizet, 92100 Boulogne-Billancourt.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié du projet :
ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :
ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis d'enquête publique sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :
https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques

et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable du projet, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour sa réalisation.

Le rapport et les conclusions du commissaire d'enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant :
https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur la demande de permis de construire déposée par la SCCV BOULOGNE D5 : soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne.

Toute information concernant le projet de construction de cet ensemble immobilier pourra être sollicitée auprès du responsable du projet :

SCCV BOULOGNE D5
Monsieur COURTAIGNE Olivier
Directeur Général Adjoint
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

EP 20-234 enquete-publique@publilegal.fr

Le Parisien

Pour acheter votre annonce en ligne sur le Parisien

Rendez-vous sur www.annoncesleparisien.fr

Un parcours simple, pratique et rapide de la rédaction de votre annonce au justificatif de parution

Plus de renseignement : 01 87 39 84 00

TEAM MEDIA

L'exubérance irrationnelle des marchés met au défi les vendeurs à découvert

● Sur fond de regain d'optimisme et remontée des cours, les marchés ont été moins réceptifs aux mauvaises nouvelles annoncées par les vendeurs à découvert malgré leurs coups d'éclat sur Wirecard et Luckin Coffee.
● Ils ciblent les entreprises chinoises et les profiteurs de la crise sanitaire.

La débâcle du groupe Wirecard a mis les vendeurs à découvert sur le devant de la scène. *Photo Lisi Niesner/Reuters*

FONDS D'INVESTISSEMENT

Nessim Aït-Kacimi
@NessimAitKacimi

Au premier semestre, une société cotée a été ciblée tous les deux jours par un activiste vendeur à découvert. Les traqueurs de fraude ont remporté des succès comme Wirecard, Luckin Coffee et Boohoo. Ces coups d'éclat leur ont apporté de la notoriété et des nouveaux clients. Ils ont redoré l'image des mal-aimés des marchés, colporteurs de mauvaises nouvelles.

Près d'une entreprise sur deux était américaine, 20 chinoises et 10 européennes selon le rapport semestriel de BreakoutPoint. Citron Research, Grizzly, J Capital, Muddy Waters, ShadowFall, Hindenburg ont été les lanceurs d'alerte les plus actifs. Leur activité a augmenté de 10 % par rapport à 2019.

Engouement boursier

Les vendeurs à découvert ont peiné à convaincre les marchés sur tous leurs « dossiers ». Malgré quelques plongeons, les hausses l'ont emporté sur les baisses, et les 91 actions incriminées ont progressé en moyenne de 9 % après la publication des rapports des activistes. Au premier semestre de 2019, elles baissaient de 9 %. « *La liquidité l'a emporté sur la logique* », avait résumé Carson Block, le fondateur de Muddy Waters. Le net rebond des actions au deuxième trimestre grâce à l'action massive des banques centrales a compliqué la tâche des vendeurs à découvert. Ces liquidités ont inondé le marché. Elles ont bénéficié à toutes les sociétés même les moins vertueuses et les plus généreusement valorisées. Elles ont créé des bulles comme sur la société Workhorse Group (véhicules utilitaires et professionnels électriques). Hindenburg estime que l'action pourrait perdre la moitié de sa valeur dans les mois à venir.

Le regain d'optimisme après la crise incite les vendeurs à découvert à délivrer des messages forts et très argumentés pour faire baisser un titre. Au premier trimestre, les marchés, très pessimistes, étaient de leur côté. Leur cible voyait son cours plonger de 4 % le jour de la publication de leur rapport et de 31 % à 55 % dans les semaines suivantes.

Le secteur des biotechnologies a connu un engouement boursier massif du fait de la crise sanitaire et des espoirs d'un vaccin. Certaines de ces entreprises vendent des rêves selon Culper Research qui met en garde contre CytoDyn et VBI Vaccines. « *Si vous échouez à vos débuts, essayez un vaccin contre le Covid-19* », avait-il titré à propos de cette dernière société, très populaire parmi les boursicoteurs de Robinhood. Les actions privilégiées par les spéculateurs amateurs de cette application sont un signe d'exubérance irrationnelle pour les vendeurs à découvert et donc un motif de plus pour parier sur leur chute, selon BreakoutPoint. Cette année, ce sont pourtant les particuliers qui ont été gagnants, le cours de VBI Vaccines ayant été multiplié par trois. Le secteur de la santé était déjà dans le collimateur des vendeurs à découvert en 2019 avec près d'un tiers des cibles (Inogen, Vanda Pharmaceuticals, Staar Surgical) au premier semestre.

« Eaux boueuses »

Sur les valeurs chinoises, les vendeurs à découvert ont rencontré un certain succès. Luckin Coffee, China Metal Resources Utilization, Canaan, Hebron Technology ont vu leur cours plonger. Le vendeur à découvert Muddy Waters a multiplié les alertes sur les risques et l'opacité problématique des sociétés chinoises cotées aux Etats-Unis. Il tire, d'ailleurs, son nom (eaux boueuses) d'un proverbe chinois : « *C'est dans les eaux boueuses que vous attrapez le plus de poissons.* » La société qui avait alerté sur Luckin Coffee, cible une autre entreprise chinoise, GSX Techedu, dans le secteur de l'éducation. Le cours de l'entreprise a été multiplié par près de quatre depuis le début de l'année mais pour Muddy Waters cette bulle est une illusion. Cette société est « *une coquille vide* », qui ment sur ses chiffres. Près de 80 % de ses utilisateurs n'existent pas selon le vendeur à découvert. ■

Les gérants responsables se mettent à « shorter »

BNP Paribas AM, la filiale de gestion d'actifs de la première banque française, se lance dans la vente à découvert sur des critères environnementaux.

Bastien Bouchaud
@BastienBouchaud

Et si la vente à découvert soutenait la transition écologique ? C'est la conviction de BNP Paribas AM, la filiale de gestion d'actifs de la première banque française, qui lance son fonds « Earth » ce mercredi. Comme la plupart des fonds intégrant des caractéristiques environnementales, sociales et promouvant une bonne gouvernance (ESG), il se donne pour objectif de dénicher les champions mondiaux de la transition écologique. Mais il compte également « shorter », c'est-à-dire parier sur une baisse de cours des entreprises les plus réticentes à améliorer leurs pratiques dans les secteurs de l'énergie, des matériaux, de l'alimentation et de l'industrie.

La technique de la vente à découvert a une réputation sulfureuse en France. Elle est associée à la spéculation et aux travers de la finance. Mais elle apparaît de plus en plus comme un outil utile pour la gestion responsable. Le hedge fund MAN la conçoit d'ailleurs comme telle. Si les entreprises les plus engagées dans la transition écologique sont amenées à faire mieux que le marché, les retardataires doivent logiquement sous-performer. De plus en plus d'entreprises sont par ailleurs visées par des controverses qui pèsent sur leurs cours de Bourse. Depuis 2013, ce sont 600 milliards de dollars de capitalisation boursière qui ont été effacés, d'après les équipes de recherche de Bank of America.

« *Les entreprises qui n'adoptent pas des pratiques écologiquement durables vont se retrouver avec de nombreux actifs exposés à une dépréciation et à des risques opérationnels plus importants* », explique Ulrik Fugmann, cogérant du fonds avec Edward Lees. Le secteur pétrolier est en train de se confronter à cette réalité : le britannique BP a récemment annoncé une dépréciation de ses actifs comprise entre 13 et 17,5 milliards de dollars. Les gérants comptent engager le dialogue avec les entreprises ciblées afin de les aider à améliorer leurs pratiques. D'autre part, ils souhaitent parier à la baisse sur les entreprises bénéficiant de l'engouement pour les secteurs « verts » sans être particulièrement innovantes.

> « Les entreprises qui n'adoptent pas des pratiques écologiquement durables vont se retrouver avec de nombreux actifs exposés à une dépréciation. »
> **ULRIK FUGMANN**
> Cogérant chez BNP Paribas AM

Les deux gérants, des anciens de Goldman Sachs, ont été recrutés l'an dernier par BNP Paribas AM pour développer sur cette stratégie. Le fonds débutera avec plus de 50 millions de dollars d'encours, en majorité issus du groupe BNP Paribas, avec un objectif de performance supérieur à 5 % par an et un niveau de risque élevé. Il comptera de 25 à 45 positions en portefeuille, dont environ 30 % de « shorts ». Il espère attirer en priorité des investisseurs institutionnels européens, comme des assureurs, des fonds de pension et des family offices. ■

annonces judiciaires & légales

Le Maire de Boulogne-Billancourt

RAPPEL - AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'une enquête publique préalable au permis de construire portant sur un projet de construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce, sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

En application des dispositions de l'arrêté du Maire en date du 22 juin 2020, il sera procédé :

du 10 juillet 2020 à partir de 8h30 jusqu'au 11 août 2020 à 17h30,

soit pendant une durée de 33 jours consécutifs, à une 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 sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

Par décision rendue le 8 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Jean-Jacques MINARD, en qualité de commissaire-enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **le jeudi 16 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le vendredi 17 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
  - **le jeudi 23 juillet 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
  - **le lundi 3 août 2020 de 8h30 à 12h30.**

De plus, le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mardi 21 juillet 2020, de 13h30 à 17h30 ;**
- **le mardi 28 juillet 2020, de 13h30 à 17h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale et le mémoire en réponse à cet avis produit par le responsable de projet, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;
  - le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;
  - le vendredi de 8h30 à 16h30 ;
  - le samedi de 9h00 à 12h00 ;

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :

http://ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

Elles pourront par ailleurs être envoyées par voie postale à l'attention du Commissaire enquêteur, avec la mention *« Enquête publique Permis de construire Ilot D5 - Ne pas ouvrir »* à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt, Direction de l'Urbanisme Réglementaire, 26 avenue André Morizet, 92100 Boulogne-Billancourt.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié du projet :

ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :

ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis d'enquête publique sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :

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

et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable du projet, procédera à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour sa réalisation.

Le rapport et les conclusions du commissaire d'enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant :

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

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur la demande de permis de construire déposée par la SCCV BOULOGNE D5 : soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne.

Toute information concernant le projet de construction de cet ensemble immobilier pourra être sollicitée auprès du responsable du projet :

SCCV BOULOGNE D5
Monsieur COURTAIGNE Olivier
Directeur Général Adjoint
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

EP 20-234

enquete-publique@publilegal.fr

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points didot.
Le calibrage de l'annonce est établi de filet à filet.
Les départements habilités sont 75, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

LES ECHOS SOCIÉTÉS - LE PUBLICATEUR LÉGAL - LA VIE JUDICIAIRE

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2020 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements :
60 (4,37 €) - 75 (5,39 €) - 77 (5,14 €) - 78 (5,14 €) - 91 (5,14 €) - 92 (5,39 €) - 93 (5,39 €) - 94 (5,39€) - 95 (5,14 €) tarifs HT à la ligne définis par l'arrêté du ministère de la Culture et la Communication de décembre 2019.

Avis d'Enquête Publique

publilégal® AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.enquetes-publiques.fr
Tél : 01.42.96.96.58

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis de prolongation d'une enquête publique préalable au permis de construire portant sur un projet de construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce, sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

Conformément à l'article 123-9 du code de l'environnement, ainsi qu'à la décision motivée du commissaire enquêteur, et en application des dispositions des arrêtés du Maire en date du 22 juin 2020 et du 28 juillet 2020, **l'enquête publique** portant sur la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de Seine, portée par SCCV BOULOGNE D5, Maître d'ouvrage, sise 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-Les-Moulineaux cedex, **initialement prévue du 10 juillet 2020 à partir de 8h30 au 11 août 2020 inclus, à 17h30, est prolongée de 15 jours, soit jusqu'au mercredi 26 août 2020 inclus, à 17h30.**

Durant la période de prolongation, les modalités d'organisation de l'enquête, de consultation du dossier d'enquête et celles concernant le dépôt des observations, prévues à l'arrêté communal du 22 juin 2020, mentionné ci-dessus, restent inchangées.

Par décision rendue le 8 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Jean-Jacques MINARD, en qualité de commissaire-enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 6 permanences suivantes, dont 2 supplémentaires :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **le jeudi 16 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le vendredi 17 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
  - **le jeudi 23 juillet 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
  - **le lundi 3 août 2020 de 8h30 à 12h30.**

Permanences supplémentaires :

- **le mardi 11 août 2020, de 13h30 à 17h30**
- **le jeudi 13 août 2020, de 13h30 à 17h30**

De plus, le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique **http://ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mardi 21 juillet 2020, de 13h30 à 17h30 ;**
- **le mardi 28 juillet 2020, de 13h30 à 17h30.**

Permanences téléphoniques supplémentaires :

- **le jeudi 20 août 2020, de 8h30 à 12h30.**
- **le mardi 25 août 2020, de 8h30 à 12h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale et le mémoire en réponse à cet avis produit par le responsable de projet, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;**
  - **le vendredi de 8h30 à 16h30 ;**
  - **le samedi de 9h00 à 12h00 ;**

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

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié : **http://ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

Elles pourront par ailleurs être envoyées par voie postale à l'attention du Commissaire enquêteur, avec la mention « Enquête publique Permis de construire Ilot D5 - Ne pas ouvrir » à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt, Direction de l'Urbanisme Réglementaire, 26 avenue André Morizet, 92100 Boulogne-Billancourt.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié du projet : **ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante : **ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis de prolongation sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques** et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable du projet, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour sa réalisation.

Le rapport et les conclusions du commissaire d'enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques**

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur la demande de permis de construire déposée par la SCCV BOULOGNE D5 : soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne.

Toute information concernant le projet de construction de cet ensemble immobilier pourra être sollicitée auprès du responsable du projet :

SCCV BOULOGNE D5
Monsieur COURTAIGNE Olivier
Directeur Général Adjoint
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

EP 20-234 P enquete-publique@publilegal.fr

publilégal® AFFICHER-PUBLIER-COMMUNIQUER
1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris
www.enquetes-publiques.fr
Tél : 01.42.96.96.58

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis de prolongation d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

Conformément à l'article 123-9 du code de l'environnement, ainsi qu'à la décision motivée du commissaire enquêteur, et en application des dispositions des arrêtés du Maire en date du 26 juin 2020 et du 28 juillet 2020, **l'enquête publique unique** portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt, par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, **initialement prévue du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 au 18 août 2020 inclus, à 17h30, est prolongée de 15 jours, soit jusqu'au mercredi 2 septembre 2020 inclus, à 17h30.**

Durant la période de prolongation, les modalités d'organisation de l'enquête, de consultation du dossier d'enquête et celles concernant le dépôt des observations, prévues à l'arrêté communal du 26 juin 2020, mentionné ci-dessus, restent inchangées.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 6 permanences suivantes, dont 2 supplémentaires :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
  - **le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
  - **le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

Permanences supplémentaires

- **le vendredi 28 août 2020 de 8h30 à 12h30**
- **le mercredi 2 septembre 2020 de 13h30 à 17h30**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique **http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

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

Permanence téléphonique supplémentaire

- **le mercredi 24 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;**
  - **le vendredi de 8h30 à 16h30 ;**
  - **le samedi de 9h00 à 12h00 ;**

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

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié : **http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

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

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante : **partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis de prolongation sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques** et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage, des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques**

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

EP 20-241 P enquete-publique@publilegal.fr

En un an, les banques ont supprimé 2.000 distributeurs de billets

BANQUE

Le nombre d'automates a baissé de 4,1 % en 2019 en France métropolitaine, selon un rapport de la Banque de France.

Leur disparition s'accélère dans les zones les plus peuplées.

Romain Gueugneau
@romaingueugneau

La baisse s'accélère. A fin 2019, la France métropolitaine comptait 50.316 distributeurs de billets (DAB) en activité, selon des chiffres publiés jeudi par le ministère de l'Economie des Finances et de la Relance, et la Banque de France. Soit une diminution de 4,1 % en un an (–2.135 automates). Entre 2015 et 2018, la baisse était « limitée » à 1,8 % par an en moyenne.

« *Cette rationalisation s'inscrit dans le contexte de l'érosion de l'usage des espèces dans les transactions, sous l'effet des changements des modes de consommation et de paiement* », analyse la Banque de France, dans son rapport. La valeur des transactions en espèces ne cesse de diminuer chaque année, avec une baisse de 13,2 % entre 2012 et 2019. La crise du coronavirus aura encore accentué le phénomène, avec un bond des paiements sans contact. De nombreux pays ont d'ailleurs relevé le plafond autorisé pour ces transactions ; en France, il est passé de 30 à 50 euros en mai.

Un sujet sensible

Le phénomène n'est pas nouveau, mais son accélération risque de faire grincer des dents, notamment chez certains élus locaux attachés à ces automates, perçus comme les garants de la vie économique dans les petites communes. Le sujet, sensible d'un point de vue politique, avait été remis sur la table à l'occasion de la crise des « gilets jaunes » et des inquiétudes sur la disparition des services de proximité dans les zones rurales.

Malgré cette baisse, la Banque de France assure que le maillage du territoire reste globalement inchangé. « *Près de 99 % de la population métropolitaine âgée de 15 ans et plus réside soit dans une commune équipée d'au moins un automate, soit dans une commune située à moins de quinze minutes en voiture de la commune équipée la plus proche.* »

La diminution du nombre de DAB se concentre en effet sur les villes les plus peuplées, avec une baisse de 4,8 % dans les communes de plus de 10.000 habitants. Dans le même temps, le nombre de « points d'accès privatifs » a augmenté de 10 %, avec 25.536 lieux où il est possible de retirer des espèces sans automate : il peut s'agir des bureaux de tabac qui travaillent avec le service Nickel, de points relais Crédit Agricole et Crédit Mutuel, ou encore des différents points de contact de La Poste (agences, relais, etc.)

Les banques cherchent en effet à optimiser le parc d'automates existants, dont l'entretien et l'approvisionnement représentent un coût. Elles ont par exemple fermé des distributeurs dans les agences qui en comptaient plusieurs ou bien profité des regroupements de plusieurs agences d'une même commune pour faire disparaître des automates. Cette baisse accompagne aussi le rythme de diminution du nombre d'agences bancaires (–3 % entre 2014 et 2018).

> « Cette rationalisation s'inscrit dans le contexte de l'érosion de l'usage des espèces dans les transactions, sous l'effet des changements des modes de consommation et de paiement. »
> LA BANQUE DE FRANCE

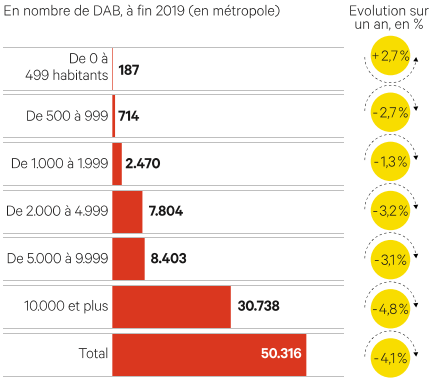
De nouveaux acteurs

« *Le dispositif actuel d'accès aux espèces est très efficace en France*, a réagi Frédéric Oudéa, le président de la Fédération bancaire française. *Les banques rendent leurs services de paiement disponibles sur tout le territoire, qu'il s'agisse des espèces ou des paiements par carte* ». Le lobby bancaire assure que la géographie des DAB « *reste vivante* », avec 33 communes équipées pour la première fois en 2019. Dans le même temps, elles sont 49 à avoir vu disparaître le leur.

La situation offre en tout cas l'opportunité à de nouveaux acteurs de s'inviter sur le marché. C'est le cas des transporteurs de fonds, comme l'américain Brink's, qui installent et exploitent des distributeurs de billets, essentiellement dans des zones rurales où les volumes d'opérations sont réduits, mais où les communes jugent nécessaire la présence d'un automate pour soutenir la dynamique économique locale. A fin juin 2020, on recensait 27 distributeurs de ce type en France. ■

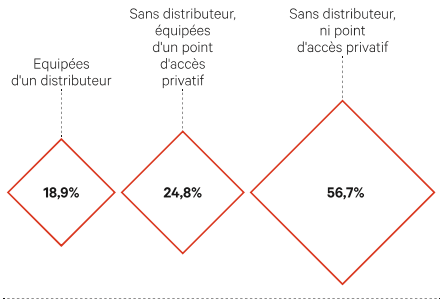
Les distributeurs de billets par taille de commune

En nombre de DAB, à fin 2019 (en métropole)



Les communes ayant accès au cash

A fin 2019, en %



« LES ÉCHOS » / SOURCE : BANQUE DE FRANCE

annonces judiciaires & légales

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis de prolongation d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

Conformément à l'article 123-9 du code de l'environnement, ainsi qu'à la décision motivée du commissaire enquêteur, et en application des dispositions des arrêtés du Maire en date du 26 juin 2020 et du 28 juillet 2020, **l'enquête publique unique** portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt, par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, **initialement prévue du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 au 18 août 2020 inclus, à 17h30, est prolongée de 15 jours, soit jusqu'au mercredi 2 septembre 2020 inclus, à 17h30.**

Durant la période de prolongation, les modalités d'organisation de l'enquête, de consultation du dossier d'enquête et celles concernant le dépôt des observations, prévues à l'arrêté communal du 26 juin 2020, mentionné ci-dessus, restent inchangées.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur**.**

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 6 permanences suivantes, dont 2 supplémentaires :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

Permanences supplémentaires

- **le vendredi 28 août 2020 de 8h30 à 12h30**
- **le mercredi 2 septembre 2020 de 13h30 à 17h30**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique **http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

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

Permanence téléphonique supplémentaire

- **le mercredi 24 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

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

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié : **http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

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

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante : **partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis de prolongation sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques** et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage, des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques**

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

EP 20-241 P — enquete-publique@publilegal.fr

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis de prolongation d'une enquête publique préalable au permis de construire portant sur un projet de construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce, sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

Conformément à l'article 123-9 du code de l'environnement, ainsi qu'à la décision motivée du commissaire enquêteur, et en application des dispositions des arrêtés du Maire en date du 22 juin 2020 et du 28 juillet 2020, **l'enquête publique** portant sur la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de Seine, portée par SCCV BOULOGNE D5, Maître d'ouvrage, sise 167 quai de la Bataille de Stalingrad, 92867 Issy-Les-Moulineaux cedex, **initialement prévue du 10 juillet 2020 à partir de 8h30 au 11 août 2020 inclus, à 17h30, est prolongée de 15 jours, soit jusqu'au mercredi 26 août 2020 inclus, à 17h30.**

Durant la période de prolongation, les modalités d'organisation de l'enquête, de consultation du dossier d'enquête et celles concernant le dépôt des observations, prévues à l'arrêté communal du 22 juin 2020, mentionné ci-dessus, restent inchangées.

Par décision rendue le 8 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Jean-Jacques MINARD, en qualité de commissaire-enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 6 permanences suivantes, dont 2 supplémentaires :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :

- **le jeudi 16 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
- **le vendredi 17 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
- **le jeudi 23 juillet 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
- **le lundi 3 août 2020 de 8h30 à 12h30.**

Permanences supplémentaires :

- **le mardi 11 août 2020, de 13h30 à 17h30**
- **le jeudi 13 août 2020, de 13h30 à 17h30**

De plus, le commissaire-enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique **http://ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mardi 21 juillet 2020, de 13h30 à 17h30 ;**
- **le mardi 28 juillet 2020, de 13h30 à 17h30.**

Permanences téléphoniques supplémentaires :

- **le jeudi 20 août 2020, de 8h30 à 12h30.**
- **le mardi 25 août 2020, de 8h30 à 12h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact, l'avis de l'Autorité Environnementale et le mémoire en réponse à cet avis produit par le responsable de projet, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

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

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié : **http://ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

Elles pourront par ailleurs être envoyées par voie postale à l'attention du Commissaire enquêteur, avec la mention « Enquête publique Permis de construire Ilot D5 - Ne pas ouvrir » à l'adresse suivante : Hôtel de Ville de Boulogne-Billancourt, Direction de l'Urbanisme Réglementaire, 26 avenue André Morizet, 92100 Boulogne-Billancourt.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié du projet : **ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante : **ilot-d5-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis de prolongation sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine**.**

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques** et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable du projet, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour sa réalisation.

Le rapport et les conclusions du commissaire d'enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques**

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur la demande de permis de construire déposée par la SCCV BOULOGNE D5 : soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne.

Toute information concernant le projet de construction de cet ensemble immobilier pourra être sollicitée auprès du responsable du projet :

SCCV BOULOGNE D5
Monsieur COURTAIGNE Olivier
Directeur Général Adjoint
167, quai de la Bataille de Stalingrad
92867 Issy-les-Moulineaux cedex

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

EP 20-234 P — enquete-publique@publilegal.fr

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points didot. Le calibrage de l'annonce est établi de filet à filet.
Les départements habilités sont 75, 78, 91, 92, 93, 94, 95 et 69.

ANNEXE N° 4

EXPÉDITION

SCP JUDICIUM

Yves DE FORCADE LA ROQUETTE - Luis BOUTANOS - Gaëlle CONTENTIN
Huissiers de Justice Associés

Marine BRAGHIZZI - Hélène PERELLI - Anaïs LEPETIT
Huissiers de Justice salariés

OFFICE DE SAINT-CLOUD
169, Bld de la République
92210 SAINT-CLOUD

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT
ET LE TRENTE JUIN

A LA REQUETE DE :

La Société par actions simplifiée DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, ayant son siège social à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), 59 rue Yves Kermen,
Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

LESQUELS M'ONT FAIT EXPOSER :

- Qu'ils ont procédé à l'apposition de trente-six exemplaires d'un avis d'enquête publique relatif à un avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt,

- Que pour la sauvegarde de leurs droits, ils ont le plus grand intérêt à faire constater l'affichage de cet avis sur le terrain (trente-six endroits), ainsi que sur le panneau de la Mairie de Boulogne-Billancourt prévu à cet effet,

- Qu'en conséquence, ils me requéraient à cet effet afin de me transporter sur place pour, de mes constatations, dresser procès-verbal de constat,

Pourquoi Déférant à cette réquisition,

Je soussignée Marine BRAGHIZZI, Huissier de Justice au sein de la Société Civile Professionnelle JUDICIUM, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à 92210 SAINT-CLOUD, 169 bd de la République, d'un Office d'Huissier de Justice à 92310 SEVRES, 5 rue de la Garenne et d'un Office d'Huissier de Justice à 78000 VERSAILLES, 98 bis Boulevard de la Reine, exerçant dans l'Office de SAINT-CLOUD,

- Me suis rendue ce jour aux endroits ci-après indiqués, où étant sur la voie publique, ainsi qu'à la Mairie de Boulogne-Billancourt,

- Et en présence de Monsieur Romain JANAUDY, afficheur de la société PUBLILEGAL dont le siège social est 1 rue Frédéric Bastiat, 75008 à Paris,

J'AI PROCEDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Monsieur Romain JANAUDY me remet les documents suivants que j'annexe au présent procès-verbal de constat :

- Un exemplaire dudit avis d'enquête publique que je joins à chacun des exemplaires du présent procès-verbal de constat.

- Un exemplaire d'un document établi sur deux feuilles imprimées recto-verso, intitulé « EP20241 – PARTIE CENTRALE ILE SEGUIN» dont j'établis copies que je joins à chacun des exemplaires du présent acte.

Ce dernier document recense les trente-six points d'affichage et les adresses qui leur correspondent sur les communes de Boulogne-Billancourt, Sèvres, Meudon et Issy-les-Moulineaux.

Nous nous rendons aux trente-six points dont les adresses figurent sur le document, ainsi qu'à la Mairie de Boulogne-Billancourt où, là étant, je constate la présence de l'avis.

A titre d'illustration de mes opérations, je prends des photographies de l'affiche présente à la Mairie de Boulogne-Billancourt que j'insère ci-après :

VILLE DE
BOULOGNE-
BILLANCOURT

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

En application des dispositions de l'arrêté du Maire en date du 26 juin 2020, il sera procédé :

Du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 jusqu'au 18 août 2020 à 17h30, soit pendant une durée de 35 jours consécutifs, à une enquête publique unique sur les demandes de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
  - **le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
  - **le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mercredi 15 juillet 2020, de 8h30 à 12h30 ;**
- **le lundi 3 août 2020, de 8h30 à 12h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;**
  - **le vendredi de 8h30 à 16h30 ;**
  - **le samedi de 9h00 à 12h00 ;**

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :

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

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié aux projets :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis d'enquête publique sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :

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

et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procédera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage, des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant :

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

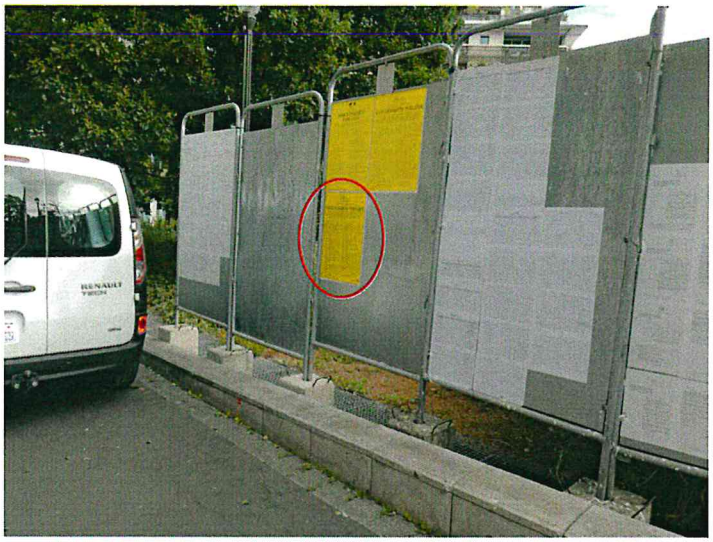
A l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

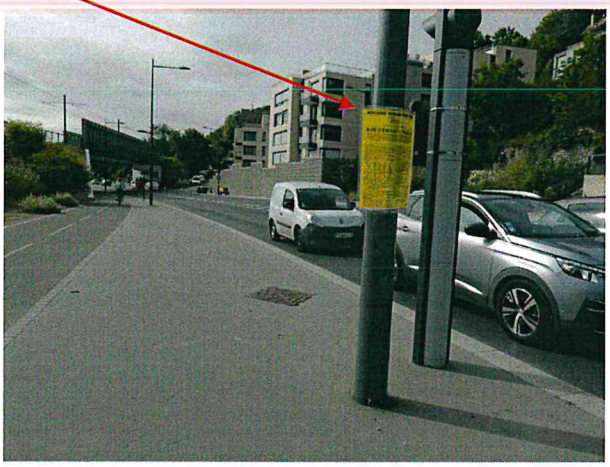
Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

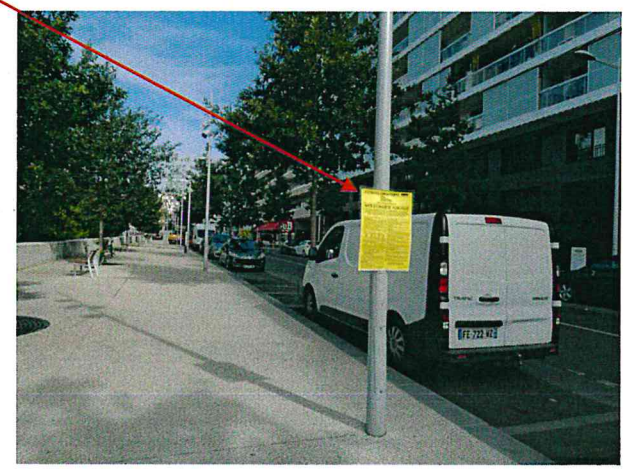
Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET



du point 26 :



Et du point 8 :

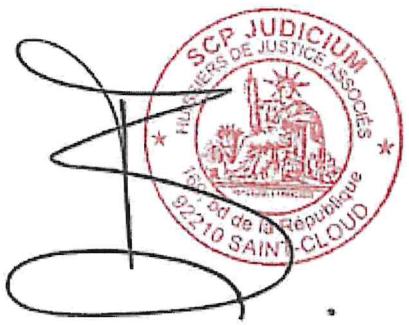


TELLES SONT MES CONSTATATIONS,

J'ai pris quatre clichés photographiques que j'ai insérés au présent procès-verbal de constat pour illustrer mes opérations.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Marine BRAGHIZZI
Huissier de Justice



VILLE DE
BOULOGNE-
BILLANCOURT

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

En application des dispositions de l'arrêté du Maire en date du 26 juin 2020, il sera procédé :

Du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 jusqu'au 18 août 2020 à 17h30,

soit pendant une durée de 35 jours consécutifs, à une enquête publique unique sur les demandes de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
  - **le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
  - **le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mercredi 15 juillet 2020, de 8h30 à 12h30 ;**
- **le lundi 3 août 2020, de 8h30 à 12h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;**
  - **le vendredi de 8h30 à 16h30 ;**
  - **le samedi de 9h00 à 12h00 ;**

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :

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

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié aux projets :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis d'enquête publique sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :

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

et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage, des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant :

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

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

Imprimé par nos soins n° EP 20-241

Point sur site

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 1 - PONT DE SEVRES

Support : Autre support

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 2 - PONT DE SEVRES

Support : Autre support

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 3 - 1 ILE SEGUIN

Support : Lampadaire au bout de l'île côte pont de SÈVRES

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 4 - FACE AU 1880 RUE DU VIEUX PONT DE SEVRES

Support : Lampadaire

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 5 - 1 ILE SEGUIN

Support : Lampadaire

1 ÎLE - SEGUIN, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 6 - 35 COURS DE L'ILE SEGUIN

Support : Lampadaire

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 7 - 65 QUAI GEORGES GORSE

Support : Lampadaire

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 8 - FACE AU 20 AVENUE PIERRE LEFAUCHEUX

Support : Lampadaire

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 9 - 36 QUAI GEORGES GORSE

Support : Lampadaire

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 10 - QUAI GEORGES GORSE SOUS PO T ACCES PASSERELLE ILE SEGUIN

Support : Lampadaire

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 11 - ANGLE AVENUE IERRE LEFAUCHEUX ET AVENUE EMILE ZOLA

Support : Poteau de rue

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 12 - 6 RUE NATIONALE

Support : Lampadaire

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 13 - QUAI GEORGES GORSE DEVANT STADE

Support : Poteau de rue

1 Île - SEGUIN, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 14 - PASSERELLE NORD ILE SEGUIN

Support : Poteau piste cyclable

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 15 - PLACE DU PONT DE BILLANCOURT

Support : Lampadaire

1 Île - SEGUIN, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 16 - COURS DE L'ILE SEGUIN PROCHE ACCES ILE SEGUIN

Support : Poteau de rue

92310 - SEVRES - POINT 17 - 44 RUE TROYON

Support : Lampadaire

92190 - MEUDON - POINT 18 - ANGLE ROUTE DE VAUGIRARD ET RUE HENRI SAVIGNAC

Support : Poteau de rue

92190 - MEUDON - POINT 19 - 64 ROUTE DE VAUGIRARD

Support : Lampadaire

92190 - MEUDON - POINT 20 - 68 ROUTE DE VAUGIRARD

Support : Poteau stationnement

92190 - MEUDON - POINT 21 - ANGLE ROUTE DE VAUGIRARD ET RUE DU MARTIN PECHEUR

Support : Lampadaire

92190 - MEUDON - POINT 22 - 23 ROUTE DE VAUGIRARD

Support : Lampadaire

92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX - POINT 23 - 2 RUE DE VAUGIRARD

Support : Lampadaire

92190 - MEUDON - POINT 24 - ROUTE DES GARDES FACE BOULEVARD ANATOLE FRANCE

Support : Lampadaire

92190 - MEUDON - POINT 25 - 25BIS RUE HENRI SAVIGNAC

Support : Lampadaire

92310 - 92310 SEVRES - POINT 26 - RUE TROYON ACCES PASSERELLE ILE SEGUIN

Support : Lampadaire

92310 - SEVRES - POINT 27 - RUE TROYON

Support : Grillage sous pont de SÈVRES

92310 - SEVRES - POINT 28 - ANGLE AVENUE DE LA DIVISION LECLERC ET GRANDE RUE

Support : Lampadaire devant franprix

92310 - SEVRES - POINT 29 - D7 RUE DE SAINT CLOUD

Support : Lampadaire acces parking proche CHANTIER

92310 - SEVRES - POINT 30 - 19 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC

Support : Lampadaire

92310 - SEVRES - POINT 31 - PLACE DE LA MANUFACTURE

Support : Lampadaire devant ACCES gare

92310 - SEVRES - POINT 32 - PLACE DE LA MANUFACTURE NATIONALE

Support : Lampadaire devant musée de la céramique

92 - SEVRES - POINT 33 - D910 GRANDE RUE

Support : Lampadaire au NIVEAU feu rouge entree ville de SÈV

92310 - SEVRES - POINT 34 - 18 RUE TROYON

Support : Panneau directionnel devant working place

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 35 - ILE SEGUIN ACCES PASSERELLE

Support : Panneau directionnel

92190 - MEUDON - POINT 36 - GARE DE BELLEVUE

Support : Lampadaire

Mairie lieu d'enquête

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - MAIRIE - 26, AVENUE ANDRÉ MORIZET

Support : 3

Contact : Monsieur Christophe LEROUX ou Monsieur Marc CHECINSKI - DIRECTION DE L'URBANISME RÉGLEMENTAIRE – 2ÈME ÉTAGE 01.55.18.49.64 01.55.18.49.42

JUDICIUM
Huissiers de Justice Associés

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

Office de SAINT-CLOUD
169, Bd de la République
B.P.43 92210 SAINT-CLOUD
Tél. : 01 46 02 69 64
Constats 24/7 : 06 80 62 01 75
etude@ml-huissier-92.fr

Office de SEVRES
5, rue de la Garenne
92310 SEVRES
Tél. : 01.45.34.00.26
Constats 24/7 : 06 50 91 66 81
justice@code-huissier.fr

Office de VERSAILLES
98 bis, Bd de la Reine
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 30 84 98 33
Constats 24/7 : 06 50 91 66 81
justice@code-huissier.fr

EXPÉDITION

SCP JUDICIUM

Yves DE FORCADE LA ROQUETTE - Luis BOUTANOS - Gaëlle CONTENTIN
Huissiers de Justice Associés

Marine BRAGHIZZI - Hélène PERELLI - Anaïs LEPETIT
Huissiers de Justice salariés

OFFICE DE SAINT-CLOUD
169, Bld de la République
92210 SAINT-CLOUD

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT
ET LE SIX AOUT

A LA REQUETE DE :

La Société par actions simplifiée DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, ayant son siège social à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), 59 rue Yves Kermen, Agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux, domiciliés en cette qualité audit siège,

LESQUELS M'ONT FAIT EXPOSER :

- Qu'ils ont procédé à l'apposition de trente-six exemplaires d'un avis d'enquête publique relatif à un avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt et de trente-six exemplaires de l'avis de prolongation de cette enquête publique,

- Que pour la sauvegarde de leurs droits, ils ont le plus grand intérêt à faire constater l'affichage de ces deux avis sur le terrain (trente-six endroits), ainsi que sur le panneau de la Mairie de Boulogne-Billancourt prévu à cet effet,

- Qu'en conséquence, ils me requéraient à cet effet afin de me transporter sur place pour, de mes constatations, dresser procès-verbal de constat,

Pourquoi Déférant à cette réquisition,

Je soussigné Jérôme LETOURNEUX, Clerc habilité aux constats de la Société Civile Professionnelle JUDICIUM, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à 92210 SAINT-CLOUD, 169 bd de la République, d'un Office d'Huissier de Justice à 92310 SEVRES, 5 rue de la Garenne et d'un Office d'Huissier de Justice à 78000 VERSAILLES, 98 bis Boulevard de la Reine, exerçant dans l'Office de SAINT-CLOUD,

- Me suis rendu ce jour aux endroits ci-après indiqués, où étant sur la voie publique, ainsi qu'à la Mairie de Boulogne-Billancourt,

- Et en présence de Monsieur Didier GRONDIN, afficheur de la société PUBLILEGAL dont le siège social est 1 rue Frédéric Bastiat, 75008 à Paris,

J'AI PROCEDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Monsieur Didier GRONDIN me remet les documents suivants que j'annexe au présent procès-verbal de constat :

- Un exemplaire dudit avis d'enquête publique et un exemplaire dudit avis de prolongation de cette enquête publique que je joins à chacun des exemplaires du présent procès-verbal de constat.

- Un exemplaire d'un document établi sur huit feuilles imprimées recto-verso, intitulé « EP20241 – PARTIE CENTRALE ILE SEGUIN» dont j'établis copies que je joins à chacun des exemplaires du présent acte.

Ce dernier document recense les trente-six points d'affichage et les adresses qui leur correspondent sur les communes de Boulogne-Billancourt, Sèvres, Meudon et Issy-les-Moulineaux.

Nous nous rendons aux trente-six points dont les adresses figurent sur le document, ainsi qu'à la Mairie de Boulogne-Billancourt où, là étant, je constate la présence de l'avis.

A titre d'illustration de mes opérations, je prends des photographies des deux affiches présentes à la Mairie de Boulogne-Billancourt que j'insère ci-après :

VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

En application des dispositions de l'arrêté du Maire en date du 26 juin 2020, il sera procédé :

Du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 jusqu'au 18 août 2020 à 17h30, soit pendant une durée de 35 jours consécutifs, à une enquête publique unique sur les demandes de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
  - **le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
  - **le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mercredi 15 juillet 2020, de 8h30 à 12h30 ;**
- **le lundi 3 août 2020, de 8h30 à 12h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;**
  - **le vendredi de 8h30 à 16h30 ;**
  - **le samedi de 9h00 à 12h00 ;**

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :

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

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié aux projets :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis d'enquête publique sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :

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

et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procédera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage, des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant :

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

A l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

- le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;
- le vendredi de 8h30 à 16h30 ;
- le samedi de 9h00 à 12h00 ;

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

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

Publilegal - 1 rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS - Tél. 01.42.96.96.58 - enquete-publique@publilegal.fr

VILLE DE
BOULOGNE-
BILLANCOURT

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis de prolongation d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

Conformément à l'article 123-9 du code de l'environnement, ainsi qu'à la décision motivée du commissaire enquêteur, et en application des dispositions des arrêtés du Maire en date du 26 juin 2020 et du 28 juillet 2020, **l'enquête publique unique** portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt, par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, **initialement prévue du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 au 18 août 2020 inclus, à 17h30, est prolongée de 15 jours, soit jusqu'au mercredi 2 septembre 2020 inclus, à 17h30.**

Durant la période de prolongation, les modalités d'organisation de l'enquête, de consultation du dossier d'enquête et celles concernant le dépôt des observations, prévues à l'arrêté communal du 26 juin 2020, mentionné ci-dessus, restent inchangées.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 6 permanences suivantes, dont 2 supplémentaires :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

Permanences supplémentaires

- **le vendredi 28 août 2020 de 8h30 à 12h30**
- **le mercredi 2 septembre 2020 de 13h30 à 17h30**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique **http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

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

Permanence téléphonique supplémentaire

- **le mercredi 24 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

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

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié : **http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

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

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante : **partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis de prolongation sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques** et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques**

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du point 3 :

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Du point 6 :

TELLES SONT MES CONSTATATIONS,

J'ai pris cinq clichés photographiques que j'ai insérés au présent procès-verbal de constat pour illustrer mes opérations.

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Jérôme LETOURNEUX
Clerc Habilité

Marine BRAGHIZZI
Huissier de Justice

SCP JUDICIUM HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS 169, bd de la République 92210 SAINT-CLOUD

Société Civile Professionnelle
JUDICIUM
Huissiers de Justice Associés – Audienciers près le tribunal de commerce de Nanterre
titulaire d'un office à SAINT-CLOUD, SEVRES et VERSAILLES

Yves de FORCADE la ROQUETTE – Luis BOUTANOS – Gaëlle CONTENTIN
Huissiers de Justice associés

Marine BRAGHIZZI – Hélène PERELLI – Anaïs LEPETIT
Huissiers de Justice salariés

*Compétents sur les départements 92, 95, 78 et 28- **Compétence nationale pour les constats***

Office de SAINT-CLOUD
169, Boulevard de la République
B.P.43 92210 SAINT-CLOUD
Standard : 01 46 02 69 64
Télécopie : 01 46 02 55 71
Courriel : **etude@ml-huissier-92.fr**
Site Internet : **ml-huissier-92.fr**

Office de SEVRES
5, rue de la Garenne
92310 SEVRES

Office de VERSAILLES
98 bis, Bd de la Reine
78000 VERSAILLES

REFERENCES
Dossier N°
160527 - LS

PUBLILEGAL - SERVICE/CONSTAT (LB)

Dossier suivi par : L. SEDOUD
Ligne directe : 0146026430
Mel direct : etude3@ml-huissier-92.fr

VOS REFERENCES

Pour consulter votre dossier et/ou payer par carte bancaire sur notre site internet :
Identifiant : 324293
Mot de passe : 457723

Paiement par virement
RIB :
Caisse des Dépôts et Consignations
FR50 4003 1000 0100 0032 3223 D36

Ste PUBLILEGAL - SERVICE ENQUETES PUBLIQUES
3 RUE DE L'HOTEL DE VILLE
95300 PONTOISE
Madame Valérie DOLFI

SAINT CLOUD, le 10/09/2020.

AFFAIRE : PUBLILEGAL - SERVICE/CONSTAT (LB)
V/REF **: EP 20/241 ZAC SEGUIN- RIVES-DE-SEINE à BOULOGNE BILLANCOURT -**
N/REF : 160527 - LS
Facture : 20.09.4987

Monsieur,

Veuillez trouver sous ce pli expédition avec copie du procès-verbal de constat que vous m'avez chargé d'établir dans l'affaire citée en références.

Le compte de mes frais s'établit de la façon suivante :

Libellé	Débit	Crédit	Tva	NS	HT
03/09/20 PV DE CONSTAT **(de 07h30 à 09h20)**	725,00		120,83	0,00	604,17
TVA 20,00% HT 604,17 TVA 120,83					
Total	725,00	0,00	120,83	0,00	604,17
Solde	**725,00**				

T.V.A. : 20 %

Le décompte laisse apparaître un solde de sept-cent-vingt-cinq euros dont règlement à vos bons soins.

Recevez, Monsieur, l'assurance de mes salutations distinguées.

Loi n°92-442 du 31 décembre 1992 : La présente facture est payable Comptant. Toute somme non payée dans les 30 Jours est susceptible de porter intérêts à un taux égal à une fois et demi le taux de l'intérêt légal.
Loi n° 92-442 du 31 décembre 1992 : La présente facture est payable le 15/09/2020 –
Toute somme non payée dans les trente jours est susceptible de porter intérêt à un taux égal à une fois et demi le taux de l'intérêt légal. Le défaut de paiement par un professionnel dans ce délai emporte immédiatement et de plein droit une indemnité forfaitaire de 40 euros

Membre d'une association agréée, le règlement des honoraires par chèque est accepté.
SIRET 309 433 837 00064 – TVA Intracommunautaire FR77309433837 - RCS NANTERRE 309 433 837
En vertu de la Loi Informatique et Libertés du 06.01.1978, vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification aux informations vous concernant en vous adressant aux personnes habilitées de l'étude (CIL 3049).
Le débiteur professionnel des sommes dues à l'huissier de justice, qui ne seraient pas réglées à bonne date, est redevable de plein droit d'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40 € (art. D. 441-5 Code de commerce). Lorsque les frais de recouvrement exposés sont supérieurs au montant de cette indemnité forfaitaire, l'huissier de justice peut demander une indemnisation complémentaire, sur justification (art. L. 441-6 al. 12 Code commerce).

JUDICIUM
Huissiers de Justice Associés

PROCÈS-VERBAL DE CONSTAT

Office de SAINT-CLOUD
169, Bd de la République
B.P.43 92210 SAINT-CLOUD
Tél. : 01 46 02 69 64
Constats 24/7 : 06 80 62 01 75
etude@ml-huissier-92.fr

Office de SEVRES
5, rue de la Garenne
92310 SEVRES
Tél. : 01.45.34.00.26
Constats 24/7 : 06 50 91 66 81
justice@code-huissier.fr

Office de VERSAILLES
98 bis, Bd de la Reine
78000 VERSAILLES
Tél. : 01 30 84 98 33
Constats 24/7 : 06 50 91 66 81
justice@code-huissier.fr

EXPÉDITION

SCP JUDICIUM

Yves DE FORCADE LA ROQUETTE - Luis BOUTANOS - Gaëlle CONTENTIN
Huissiers de Justice Associés

Marine BRAGHIZZI - Hélène PERELLI - Anaïs LEPETIT
Huissiers de Justice salariés

OFFICE DE SAINT-CLOUD
169, Bld de la République
92210 SAINT-CLOUD

PROCES VERBAL DE CONSTAT

L'AN DEUX MILLE VINGT
ET LE TROIS SEPTEMBRE à 07h00

A LA REQUETE DE :

LA SOCIETE DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN dont le siège social est 59, rue Yves Kermen à 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux demeurant audit siège en cette qualité,

LESQUELS M'ONT FAIT EXPOSER :

- Qu'ils ont procédé à l'apposition de trente-six exemplaires d'un avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt et d'un avis de prolongation d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt.

- Que pour la sauvegarde de leurs droits, ils ont le plus grand intérêt à faire constater l'affichage de ces deux avis sur le terrain (trente-six endroits) et sur le panneau de la Mairie de Boulogne-Billancourt prévu à cet effet.

- Qu'en conséquence, ils me requéraient à cet effet afin de me transporter sur place pour, de mes constatations, dresser procès-verbal de constat.

Pourquoi Déférant à cette réquisition,

Je soussigné Luis BOUTANOS, membre de la Société Civile Professionnelle JUDICIUM, Huissiers de Justice Associés, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice à 92210 SAINT-CLOUD, 169, bd de la République, d'un Office d'Huissier de Justice à 92310 SEVRES, 5, rue de la Garenne et d'un Office d'Huissier de Justice à 78000 VERSAILLES, 98 bis, Boulevard de la Reine, exerçant dans l'Office de SAINT-CLOUD,

- Me suis rendu ce jour sur les communes de Boulogne-Billancourt, Sèvres, Meudon et Issy-Les-Moulineaux, où étant sur la voie publique, aux endroits ci-après indiqués ainsi qu'à la Mairie de Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine),

- Et en présence de Monsieur Damien BONETTI, afficheur de la société PUBLILEGAL sise 3, rue de l'Hôtel de Ville à 95300 PONTOISE,

J'AI PROCEDE AUX CONSTATATIONS SUIVANTES :

Monsieur Damien BONETTI me remet les documents suivants que j'annexe au présent procès-verbal de constat :

- Un exemplaire desdits avis d'enquête publique que je joins à chacun des exemplaires du présent procès-verbal de constat.

- Un exemplaire d'un document établi sur dix feuillets imprimés sur le recto et le verso, intitulé « EP20241 – PARTIE CENTRALE ILE SEGUIN » dont j'établis copies que je joins à chacun des exemplaires du présent acte.

Ce dernier document recense les trente-six points d'affichage et les adresses qui leur correspondent sur les communes de Boulogne-Billancourt, Sèvres, Meudon et Issy-Les-Moulineaux (Hauts-de-Seine).

Nous nous rendons aux trente-six points dont les adresses figurent sur le document ainsi qu'à la Mairie de Boulogne-Billancourt où, là étant, je constate la présence des deux avis, à l'exception du point 14 où un seul des deux avis est présent.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS,

ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI FAIT ET DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Luis BOUTANOS
Huissier de Justice Associé

VILLE DE
BOULOGNE-
BILLANCOURT

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis d'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

En application des dispositions de l'arrêté du Maire en date du 26 juin 2020, il sera procédé :

Du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 jusqu'au 18 août 2020 à 17h30,

soit pendant une durée de 35 jours consécutifs, à une enquête publique unique sur les demandes de la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, pour la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 4 permanences suivantes :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **le mardi 21 juillet 2020 de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi 30 juillet 2020 de 8h30 à 12h30 ;**
  - **le jeudi 13 août 2020 de 14h00 à 19h00 ;**
  - **le mardi 18 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

- **le mercredi 15 juillet 2020, de 8h30 à 12h30 ;**
- **le lundi 3 août 2020, de 8h30 à 12h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :
  - **du lundi au mercredi, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h30 ;**
  - **le jeudi de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 19h00 ;**
  - **le vendredi de 8h30 à 16h30 ;**
  - **le samedi de 9h00 à 12h00 ;**

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

Au plus tard à compter de la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant toute sa durée, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié :

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

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

Les observations et propositions du public, transmises par voie postale ainsi que celles portées sur le registre d'enquête seront consultables au siège de l'enquête et sur le registre dématérialisé accessible sur le site internet dédié aux projets :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante :

partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis d'enquête publique sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante :

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

et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage, des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant :

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

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

Imprimé par nos soins n° EP 20-241

VILLE DE
BOULOGNE-
BILLANCOURT

Le Maire de Boulogne-Billancourt

AVIS DE PROLONGATION D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Avis de prolongation d'une enquête publique unique préalable à la délivrance de deux permis de construire portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt

Conformément à l'article 123-9 du code de l'environnement, ainsi qu'à la décision motivée du commissaire enquêteur, et en application des dispositions des arrêtés du Maire en date du 26 juin 2020 et du 28 juillet 2020, **l'enquête publique unique** portant sur la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'Ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt, par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN, responsable de projets, sise 59, rue Yves Kermen, 92100 Boulogne-Billancourt, **initialement prévue du 15 juillet 2020 à partir de 8h30 au 18 août 2020 inclus, à 17h30, est prolongée de 15 jours, soit jusqu'au mercredi 2 septembre 2020 inclus, à 17h30.**

Durant la période de prolongation, les modalités d'organisation de l'enquête, de consultation du dossier d'enquête et celles concernant le dépôt des observations, prévues à l'arrêté communal du 26 juin 2020, mentionné ci-dessus, restent inchangées.

Par décision rendue le 15 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise a désigné Monsieur Bernard AIMÉ, en qualité de commissaire enquêteur.

Il se tiendra à la disposition du public avec le dossier d'enquête publique et le registre d'enquête permettant à chacun de consigner éventuellement ses observations au cours des 6 permanences suivantes, dont 2 supplémentaires :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

Permanences supplémentaires

- **le vendredi 28 août 2020 de 8h30 à 12h30**
- **le mercredi 2 septembre 2020 de 13h30 à 17h30**

De plus, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public lors de permanences téléphoniques de vingt minutes, à réserver par le biais du site dédié à l'enquête publique **http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**, dans les créneaux indiqués ci-dessous :

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

Permanence téléphonique supplémentaire

- **le mercredi 24 août 2020 de 13h30 à 17h30.**

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier contenant notamment l'étude d'impact commune, l'avis de l'Autorité Environnementale, les mémoires produits par le responsable de projets et par la SPL Val-de-Seine Aménagement, ainsi qu'un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et ouvert par lui, seront mis à la disposition du public aux jours, lieu et horaires suivants :

- Mairie de Boulogne-Billancourt – Direction de l'Urbanisme Réglementaire – 2ème étage – 26, avenue André Morizet :

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

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

Pendant toute la durée de l'enquête publique, les pièces du dossier seront également mises à disposition du public sur le site dédié : **http://partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Pendant la durée de l'enquête, les observations et propositions pourront être consignées par le public sur le registre d'enquête mis à disposition en mairie de Boulogne-Billancourt.

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

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

Le public pourra également faire parvenir ses observations et propositions sur le registre d'enquête dématérialisé disponible à l'adresse suivante : **partie-centrale-ile-seguin-zac-seguin-boulogne-billancourt.enquetepublique.net**

Ces observations seront annexées au registre d'enquête.

Le présent avis de prolongation sera publié par les soins du Maire de Boulogne-Billancourt, et en caractères apparents, au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département des Hauts-de-Seine.

Dans les mêmes conditions, cet avis sera publié sur le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt à l'adresse suivante : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques** et par voie d'affiches dans la Commune de Boulogne-Billancourt.

Dans les mêmes conditions, le responsable de projets, procèdera à l'affichage du même avis sur les lieux ou lieu du voisinage des deux projets de construction.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à disposition du public, à réception et pendant un an suivant la clôture de l'enquête publique, à la mairie de Boulogne-Billancourt, aux jours et heures habituelles d'ouverture au public. Ils pourront aussi être consultés sur le site internet suivant : **https://www.boulognebillancourt.com/ma-ville/urbanisme-et-grands-projets/enquetes-publiques**

À l'issue du délai d'instruction, le Maire de Boulogne-Billancourt prendra sa décision sur les deux demandes de permis de construire déposées par la société DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN: soit un accord assorti le cas échéant de prescription(s), soit une décision de refus.

Dès la publication du présent arrêté, toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique en adressant une demande auprès de Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt, 26 avenue André Morizet 92100 Boulogne-Billancourt.

Toute information concernant les projets de construction de ces ensembles immobiliers pourra être sollicitée auprès du responsable de projets :

DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN
Monsieur GUEULLETTE Jean-François - Président
59, rue Yves Kermen - 92100 Boulogne-Billancourt

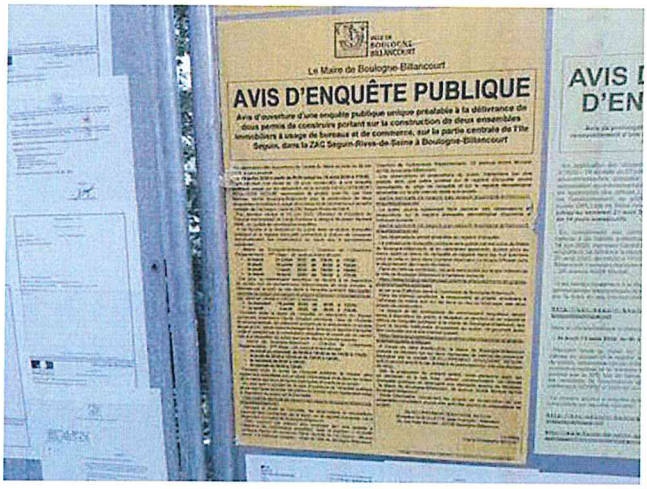
Le Maire
Pierre-Christophe BAGUET

Imprimé par nos soins n° EP 20-241 P

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - MAIRIE - 26, AVENUE ANDRÉ MORIZET

Support : 3

Descriptif



SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169, bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 1 - PONT DE SEVRES

Support : Autre support

Descriptif

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 2 - PONT DE SEVRES

Support : Autre support

Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169, bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 3 - 1 ILE SEGUIN

Support : Lampadaire au bout de l'île côte pont de SÈVRES

Descriptif

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 4 - FACE AU 1880 RUE DU VIEUX PONT DE SEVRES

Support : Lampadaire

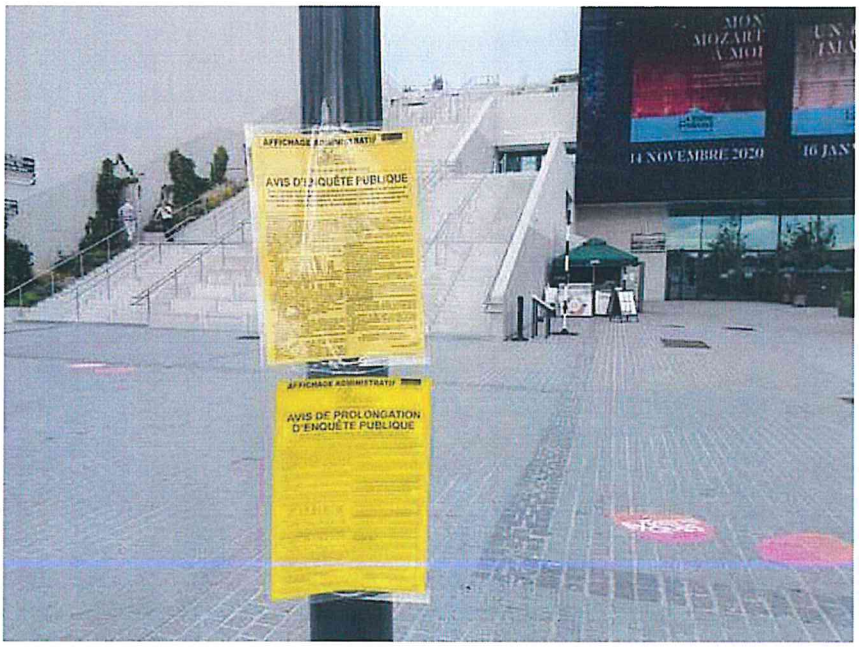
Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169, bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 5 - 1 ILE SEGUIN

Support : Lampadaire

Descriptif



1 ÎLE - SEGUIN, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 6 - 35 COURS DE L'ILE SEGUIN

Support : Lampadaire

Descriptif

SCP JUDICIUM HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS 169, bd de la République 92210 SAINT-CLOUD

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 7 - 65 QUAI GEORGES GORSE

Support : Lampadaire

Descriptif

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 8 - FACE AU 20 AVENUE PIERRE LEFAUCHEUX

Support : Lampadaire

Descriptif

SCP JUDICIUM HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS 199, bd de la République 92210 SAINT-CLOUD

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 9 - 36 QUAI GEORGES GORSE

Support : Lampadaire

Descriptif

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 10 - QUAI GEORGES GORSE SOUS PO T ACCES PASSERELLE ILE SEGUIN

Support : Lampadaire

Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169, bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 11 - ANGLE AVENUE IERRE LEFAUCHEUX ET AVENUE EMILE ZOLA

Support : Poteau de rue

Descriptif

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 12 - 6 RUE NATIONALE

Support : Lampadaire

Descriptif

SCP JUDICIUM HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS 169, bd de la République 92210 SAINT-CLOUD

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 13 - QUAI GEORGES GORSE DEVANT STADE

Support : Poteau de rue

Descriptif

1 Île - SEGUIN, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 14 - PASSERELLE NORD ILE SEGUIN

Support : Poteau piste cyclable

Descriptif

1/2

SCP JUDICIUM HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS 769, bd de la République 92210 SAINT-CLOUD

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 15 - PLACE DU PONT DE BILLANCOURT

Support : Lampadaire

Descriptif

1 Île - SEGUIN, 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 16 - COURS DE L'ILE SEGUIN PROCHE ACCES ILE SEGUIN

Support : Poteau de rue

Descriptif

SCP JUDICIUM HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS 169 bd de la République 92210 SAINT-CLOUD

92310 - SEVRES - POINT 17 - 44 RUE TROYON

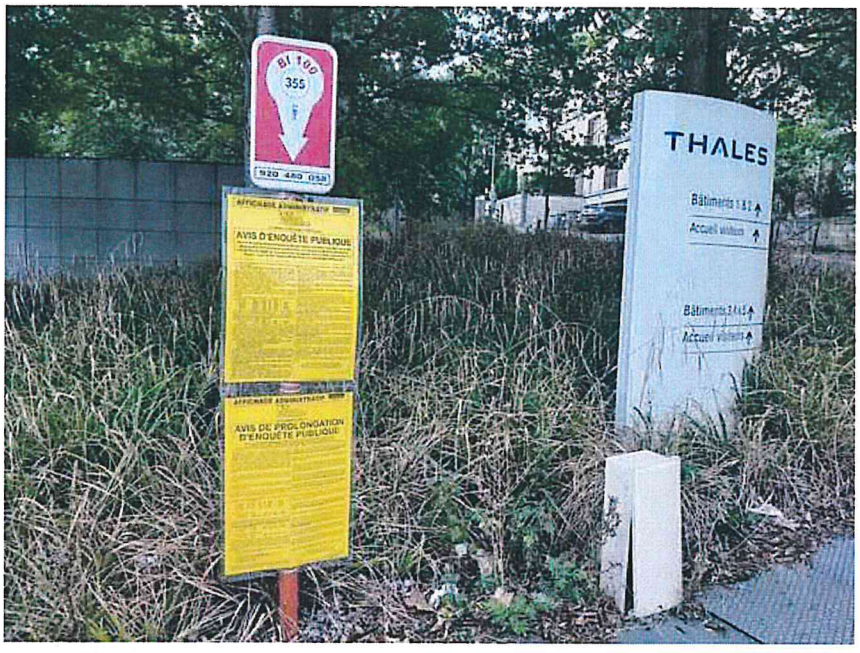
Support : Lampadaire

Descriptif

92190 - MEUDON - POINT 18 - ANGLE ROUTE DE VAUGIRARD ET RUE HENRI SAVIGNAC

Support : Poteau de rue

Descriptif



SCP JUDICIUM HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS 169, bd de la République 92210 SAINT-CLOUD

92190 - MEUDON - POINT 19 - 64 ROUTE DE VAUGIRARD

Support : Lampadaire

Descriptif

92190 - MEUDON - POINT 20 - 68 ROUTE DE VAUGIRARD

Support : Poteau stationnement

Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169, bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92190 - MEUDON - POINT 21 - ANGLE ROUTE DE VAUGIRARD ET RUE DU MARTIN PECHEUR

Support : Lampadaire

Descriptif

92190 - MEUDON - POINT 22 - 23 ROUTE DE VAUGIRARD

Support : Lampadaire

Descriptif

SCP JUDICIUM HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS 169, bd de la République 92210 SAINT-CLOUD

92130 - ISSY-LES-MOULINEAUX - POINT 23 - 2 RUE DE VAUGIRARD

Support : Lampadaire

Descriptif

92190 - MEUDON - POINT 24 - ROUTE DES GARDES FACE BOULEVARD ANATOLE FRANCE

Support : Lampadaire

Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
159 bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92190 - MEUDON - POINT 25 - 25BIS RUE HENRI SAVIGNAC

Support : Lampadaire

Descriptif

92310 - 92310 SEVRES - POINT 26 - RUE TROYON ACCES PASSERELLE ILE SEGUIN

Support : Lampadaire

Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169, bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92310 - SEVRES - POINT 27 - RUE TROYON

Support : Grillage sous pont de SÈVRES

Descriptif

92310 - SEVRES - POINT 28 - ANGLE AVENUE DE LA DIVISION LECLERC ET GRANDE RUE

Support : Lampadaire devant franprix

Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169 bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92310 - SEVRES - POINT 29 - D7 RUE DE SAINT CLOUD

Support : Lampadaire acces parking proche CHANTIER

Descriptif

92310 - SEVRES - POINT 30 - 19 AVENUE DE LA DIVISION LECLERC

Support : Lampadaire

Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169, bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92310 - SEVRES - POINT 31 - PLACE DE LA MANUFACTURE

Support : Lampadaire devant ACCES gare

Descriptif

92310 - SEVRES - POINT 32 - PLACE DE LA MANUFACTURE NATIONALE

Support : Lampadaire devant musée de la céramique

Descriptif

SCP JUDICIUM HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS 169, bd de la République 92210 SAINT-CLOUD

92 - SEVRES - POINT 33 - D910 GRANDE RUE

Support : Lampadaire au NIVEAU feu rouge entree ville de SÈV

Descriptif .

92310 - SEVRES - POINT 34 - 18 RUE TROYON

Support : Panneau directionnel devant working place

Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169, bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

92100 - BOULOGNE-BILLANCOURT - POINT 35 - ILE SEGUIN ACCES PASSERELLE

Support : Lampadaire

Descriptif

Affiche déplacée

92190 - MEUDON - POINT 36 - GARE DE BELLEVUE

Support : Lampadaire

Descriptif

SCP JUDICIUM
HUISSIERS DE JUSTICE ASSOCIÉS
169 bd de la République
92210 SAINT-CLOUD

VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT

DÉPARTEMENT DES SERVICES TECHNIQUES
Service de l'Urbanisme règlementaire

ATTESTATION

Je soussigné, Pierre-Christophe BAGUET, Maire, certifie avoir fait afficher du 30 juin 2020 au 3 septembre 2020, l'arrêté daté du 26 juin 2020 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique, préalable à la délivrance de deux permis de construire en vue de la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt.

Pour faire et valoir ce que de droit,

HAUTS DE SEINE
BOULOGNE
BILLANCOURT

Fait à Boulogne-Billancourt, le 15 SEP. 2020

Pierre-Christophe BAGUET

VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT

DÉPARTEMENT DES SERVICES TECHNIQUES
Service de l'Urbanisme règlementaire

ATTESTATION

Je soussigné, Pierre-Christophe BAGUET, Maire, certifie avoir fait afficher du 30 juillet 2020 au 3 septembre 2020, l'arrêté daté du 28 juillet 2020 prescrivant la prolongation d'une enquête publique unique, préalable à la délivrance de deux permis de construire en vue de la construction de deux ensembles immobiliers à usage de bureaux et de commerce, sur la partie centrale de l'ile Seguin, dans la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt.

Pour faire valoir ce que de droit

HAUTS DE SEINE
BOULOGNE
BILLANCOURT

Fait à Boulogne-Billancourt, le 15 SEP. 2020

Pierre-Christophe BAGUET

ANNEXE N° 5

Mission régionale d'autorité environnementale

Ile-de-France

Avis délibéré en date du 20 mai 2020 de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France sur le projet de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin situé à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine)

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet, dénommé « DBS » (Développement Boulogne Seguin), de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine). L'opération s'inscrit dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Seguin-Rives de Seine. L'avis est émis dans le cadre de la procédure de permis de construire.

L'île Seguin, d'une superficie de 11 ha, s'insère dans la boucle de méandre que forme la Seine au sud-ouest de Paris, entre la plaine urbanisée de Boulogne en rive droite et les coteaux boisés et urbanisés de Meudon en rive gauche. Le site d'implantation du projet, la partie centrale de l'île, a une superficie de 4,2 ha. Le projet prévoit d'implanter six bâtiments de hauteur R+7 à R+13 sur deux niveaux de sous-sols, pour des usages de bureaux (123 000 m² de surface de plancher) et de commerces (6 500 m²), implantés de part et d'autre d'une voie centrale. Il prévoit également la réalisation d'un jardin public dans la partie sud de l'emprise.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

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

L'ensemble des enjeux environnementaux est abordé dans le dossier. Des approfondissements sont toutefois attendus.

La MRAe recommande notamment de :

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

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

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

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

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

- compléter l'analyse paysagère afin de préciser notamment les perceptions depuis les berges,

les quais et depuis le fleuve, les différents niveaux altimétriques du projet, le plan précis des différentes circulations, les plantations, la prise en compte du caractère insulaire du site ;

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

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

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Avis disponible sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France et sur celui de la MRAe

Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 20 mai 2020 en conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet Développement Boulogne Seguin (DBS) de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin situé à Boulogne-Billancourt (92), porté par un groupement de trois promoteurs : Hines, Icade, Vinci Immobilier.

Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Jean-Paul Le Divenah, François Noisette.

Était également présente : Judith Raoul-Duval (suppléante, sans voix délibérative) et Noël Jouteur, chargé de mission.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 21 février 2020.

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures, publiée au JORF du 24 mars, et en particulier son article 7 ;

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Paul Arnould, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Table des matières

1 L'évaluation environnementale.....5

1.1 Présentation de la réglementation.....5

1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale.....5

2 Contexte et description du projet.....6

2.1 Contexte du projet.....6

2.2 Description du projet (Illustrations, 4, 5, 6 et 7).....9

3 Analyse des enjeux environnementaux.....12

3.1 Impact du projet par rapport à l'évolution des activités sur l'île Seguin.....13

3.2 Impact du projet par rapport au risque d'inondation.....13

3.3 Impact du projet sur le milieu naturel.....15

3.4 Impact du projet sur le paysage.....16

3.5 Impact du projet sur les mobilités internes et externes.....19

3.6 Impacts cumulés.....20

4 Justification du projet.....20

5 Information, consultation et participation du public.....21

Avis détaillé

1 L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MAe.

Le projet Développement Boulogne- Seguin (DBS) de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39°[1]).

L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures prévoit notamment la suspension des délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis des administrations de l'État, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics administratifs ainsi que des organismes et personnes de droit public et de droit privé chargés d'une mission de service public administratif, y compris les organismes de sécurité sociale, peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement (articles 6 et 7 de l'ordonnance). Cette ordonnance s'applique aux délais d'émission des avis par les MRAe qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 (article 7). Elle s'applique au présent avis, la MRAe ayant été saisie le 28 janvier 2020 : le délai de deux mois dont dispose la MRAe en application de l'article R.122-7 expirant après le 12 mars 2020.

1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu à la demande de la ville de Boulogne-Billancourt dans le cadre des deux demandes de permis de construire sollicitées par le groupement DBS . Il porte sur l'étude d'impact commune datée de février 2020[2].

À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, sont soumis à évaluation environnementale les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² et les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².

2 Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact comportant 7 pièces différentes plus divers documents cartographiques.

2 Contexte et description du projet

2.1 Contexte du projet

Le projet consiste à aménager la partie centrale de l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt.

L'île Seguin d'une longueur d'environ 1 km et d'une superficie de 11 ha, s'inscrit entre l'île Saint-Germain et l'île Monsieur, dans la boucle de méandre que forme la Seine au sud ouest de Paris, entre la plaine urbanisée de Boulogne rive droite et les coteaux urbanisés et boisés de Meudon rive gauche.

L'aménagement de l'île Seguin, qui vise à développer de l'ordre de 255 000 m² de surface de plancher, s'inscrit dans le cadre du programme global de la ZAC « Seguin Rives de Seine ».

L'aménagement de l'île Seguin s'articule autour des trois secteurs suivants (Illustration 2):

- la pointe aval de l'île, en limite nord-ouest du projet, qui est occupée par la Seine Musicale, ensemble immobilier de 36 500 m² de surface de plancher qui comprend un auditorium de 1 150 places et une salle de concert pouvant accueillir jusqu'à 6 000 spectateurs. Un avis de l'autorité environnementale du préfet de région avait été rendu sur ce projet[3]
- la pointe amont, qui accueillera à l'horizon 2021, la fondation d'art contemporain Emerige et un ensemble immobilier comprenant hôtels, multiplex, commerces et bureaux. Ce projet a été dispensé de la réalisation d'une évaluation au cas par cas,
- et la partie centrale de 4,2 ha (400 m x 105 m environ), objet de la présente saisine.

La partie centrale a fait l'objet d'un précédent projet de construction (le projet « M'Seguin », porté par le groupe Vivendi) sur lequel la MRAe a émis un avis en date du 19 octobre 2018[4]. Après un refus de permis de construire, le projet « M'Seguin » a été abandonné.

L'aménagement de l'île Seguin fait partie de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Seguin – Rives de Seine, créée en 2003 sur un périmètre de 74 ha. (Illustration 1). Cette ZAC comprend également : le quartier du Trapèze (45 hectares) sur la rive droite de la Seine, dont la livraison est en cours de finalisation et qui accueillera 13 000 nouveaux habitants et 10 000 actifs et le quartier du Pont de Sèvres (18 hectares) à l'aval de l'Île Seguin, qui comprendra notamment une gare du Grand Paris Express (ligne 15 sud) actuellement en construction.

La ZAC vise à requalifier les anciens terrains des usines Renault, en y programmant la construction de 404 300 m² de surface de plancher (SDP) de logements, 353 100 m² de SDP de bureaux et 194 600 m² de SDP d'activités et de commerces. Cette ZAC a fait l'objet de plusieurs avis de l'autorité environnementale : un avis de l'autorité environnementale du préfet de Région daté du 19 décembre 2013, et deux avis de la MRAe en date du 14 décembre 2018 et en date du 05 septembre 2019. De manière générale, ces avis pointaient la nécessité d'approfondir certains enjeux et d'articuler davantage les projets de constructions et l'aménagement d'ensemble.

3 HYPERLINK "http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_de_l_AE_sur_le_projet_de_construction_de_la_cite_Musicale_sur_l_ile_Seguin_07_novembre_2013_cle1f98d1.pdf" http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_de_l_AE_sur_le_projet_de_construction_de_la_cite_Musicale_sur_l_ile_Seguin_07_novembre_2013_cle1f98d1.pdf

4 http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/181019_mrae_avis_sur_projet_immobilier_ile_seguin_a_boulogne-billancourt_92_-1.pdf

En outre, la révision du plan local d'urbanisme[5] (PLU) de décembre 2018 a introduit des modifications du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la ZAC, dont certaines sont mentionnées dans l'étude d'impact (pièce A02, p.37-38) :

- maintenir, mettre en valeur et renforcer la végétalisation des berges, en lien avec la trame verte et bleue du territoire ;
- faire de l'île Seguin une île à tous favorisant les mobilités douces : accès automobile limité, stationnement contingenté ;
- prévoir des équipements et espaces largement ouverts au public ;
- prévoir un bâti qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement : commerces, lieux de restauration localisés, nombreuses terrasses végétalisées, conception architecturale en lien avec les coteaux verts de Meudon et avec la Seine côté Boulogne-Billancourt.

Figure 6 : Travaux de la ZAC Seguin réalisés, en cours ou à réaliser (source : DAU SPL de mai 2019)

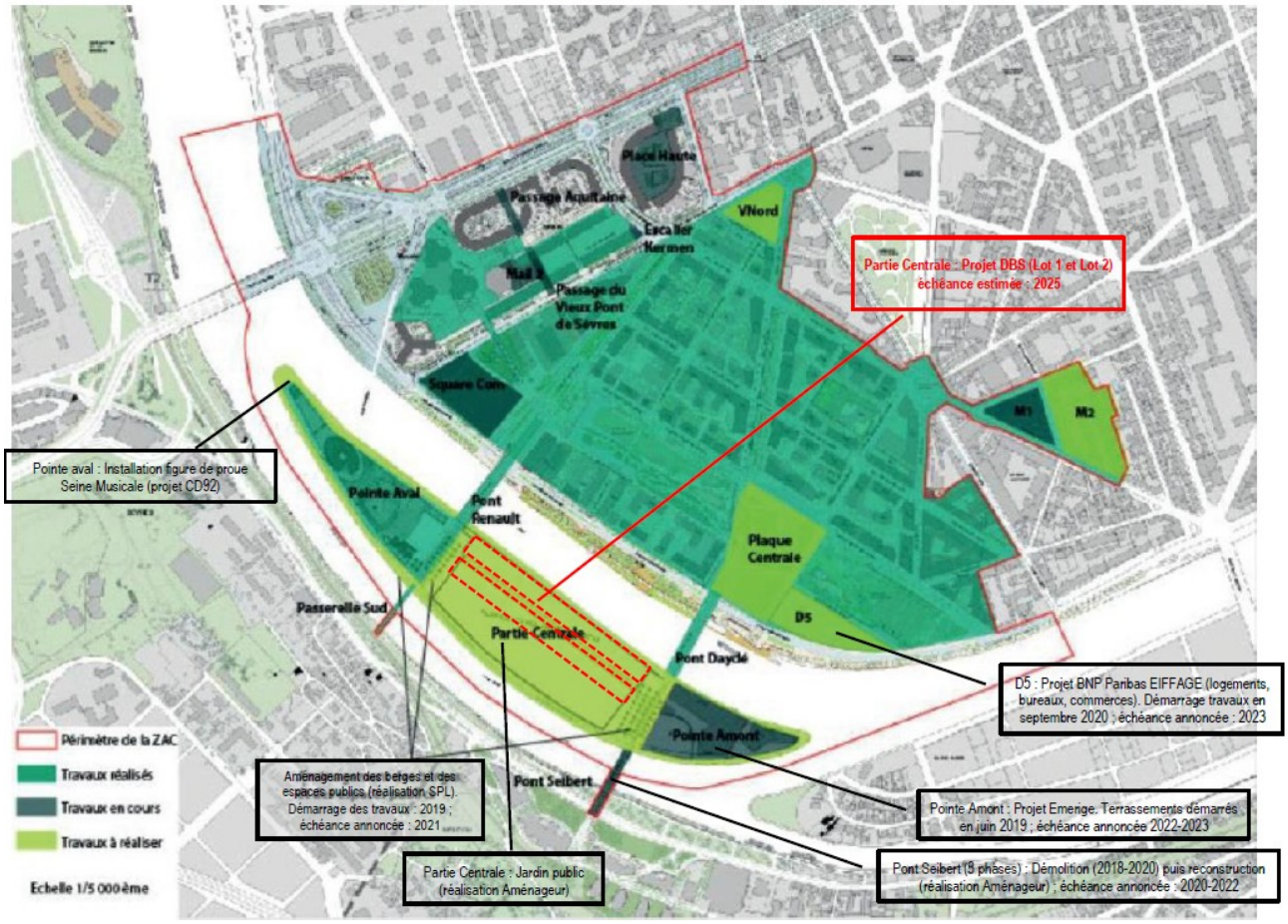


Illustration 1 : État de réalisation de la ZAC Seguin-Rives de Seine (pièce A02, p.9)

5 L'ensemble du PLU de Boulogne-Billancourt est consultable à l'adresse suivante https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=2.240427&lat=48.835789000000005&zoom=13&mlon=2.240427&mlat=48.835789

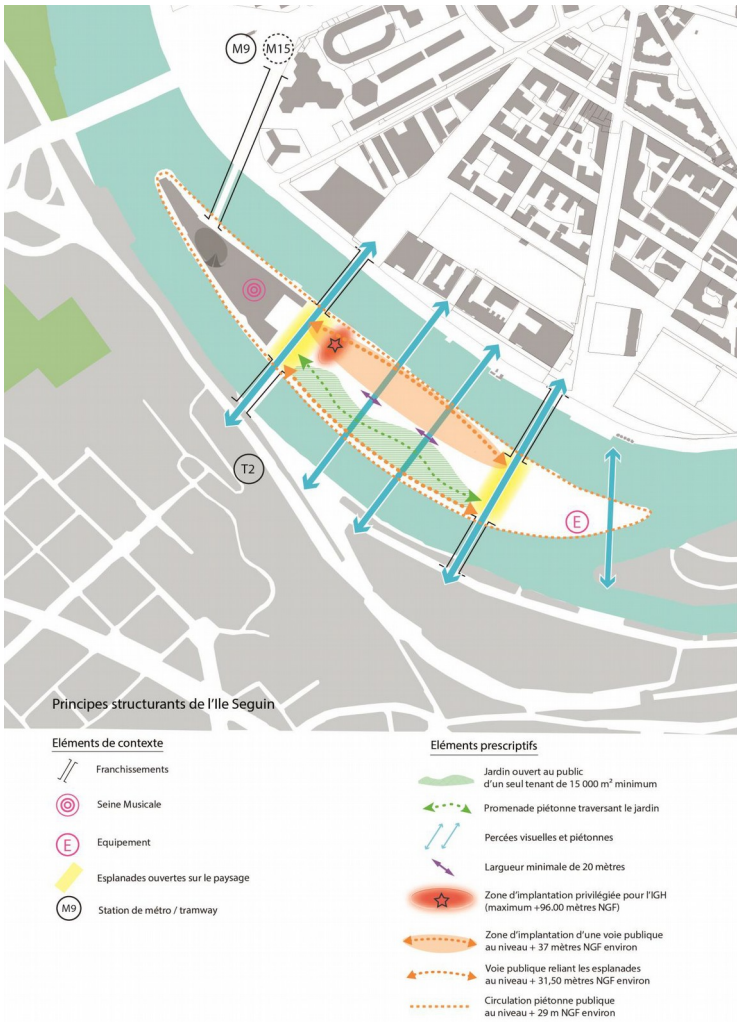


Illustration 2 : Principes d'aménagement de l'île Seguin (source : orientation d'aménagement et de programmation n°3, révision du PLU approuvé le 19/12/2018)

La MRAe souligne par ailleurs que la révision de la ZAC en 2019 a introduit des modifications de programmation, notamment sur l'île Seguin et sa partie centrale, dont voici les évolutions majeures :

- Sur l'ensemble de l'île Seguin :
  - un potentiel de 950 places de parking en sous-sol pour l'ensemble de l'île ;
  - les aménagements paysagers des berges de l'île Seguin (juillet 2019 à juillet 2021) (pièce A02, p.9) ;
  - la démolition et la reconstruction du pont Seibert, nécessaires pour des raisons techniques et de sécurité, dissociées en trois opérations distinctes : la démolition du tablier (2018), la démolition du pont (premier semestre 2020) et la reconstruction du pont (juin 2020 à mars 2022).

- Pour l'îlot « partie centrale » de l'île Seguin :
  - un programme mixte de bureaux et d'activités, avec une constructibilité de 140 000 m² maximum de surface de plancher (au lieu de 150 000 m² pour le précédent projet de M'Seguin), le long de la berge Nord de l'île, avec un bâti de hauteurs et de volumes variés, comprenant au plus un immeuble de grande hauteur (96 mètres au maximum).
  - deux esplanades plantées de part et d'autre de la partie centrale
  - un jardin ouvert au public d'au moins 15 000 m² d'un seul tenant, le long de la berge Sud, accompagné d'équipements sportifs (non dimensionnés).

Illustration 3 : Photomontage du projet – vue de l'île dans son ensemble et dans son environnement et percées visuelles (pièce A04, p.55) (Attention le nord se trouve sur la droite du photomontage)

2.2 Description du projet (Illustrations, 4, 5, 6 et 7)

Le projet « DBS » prévoit la construction de près de 130 000 m² de surface de plancher (SDP) en deux lots : un lot 1 côté Boulogne-Billancourt dit dans l'étude d'impact « lot côté Ville », et un lot 2 côté Meudon et Sèvres dit « lot côté Paysage ».

Il prévoit des bureaux, pour une SDP de 123 500 m² environ et des commerces (restaurants, cafés, espaces événementiels et de loisirs sportifs) pour une SDP de 6 500 m².

Ces 2 lots sont chacun composés de 3 immeubles séparés par deux percées de minimum 20 m de largeur. Le lot 1 est subdivisé en 3 immeubles (A, C et E) et représente environ 55 440 m² SDP (~43 % de la surface totale) et le lot 2 composé de 3 immeubles (B, D et F) représente environ 74 560 m² SDP (~57 % de la surface totale). (Illustration 4 3)

L'immeuble B comporte 13 étages et culmine à 96 m NGF, les autres bâtiments présentant des hauteurs jusqu'à 75 m NFG.

Un espace de loisir sportif de 500 m² est prévu sur la face Sud du RDC de l'immeuble D.

Les rangées d'immeubles sont situées entre les deux esplanades de l'île et de part et d'autre d'une voie centrale, d'une largeur de 15 mètres et située à une altimétrie de 37 m NGF.

Les deux niveaux de sous-sols présents sous tous les bâtiments (et une partie du jardin public) accueillent des parkings, pour un total d'environ 700 places (sauf sous les bâtiments D et F où le parking est seulement au 2e sous-sol), des locaux techniques, et des bureaux et locaux d'activité (dont un établissement recevant du public (ERP) 2e catégorie) ouverts vers la Seine (pour les 3 immeubles du lot 1). Les accès aux parkings se font par le bâtiment A (par la voie publique accédant à la berge) pour le lot 1 et par le bâtiment B (via l'esplanade aval) pour le lot 2.

Les RDC des immeubles sont situés à une altimétrie de 37 m NGF, identique à celle de la voie centrale reliée aux esplanades légèrement en deçà.

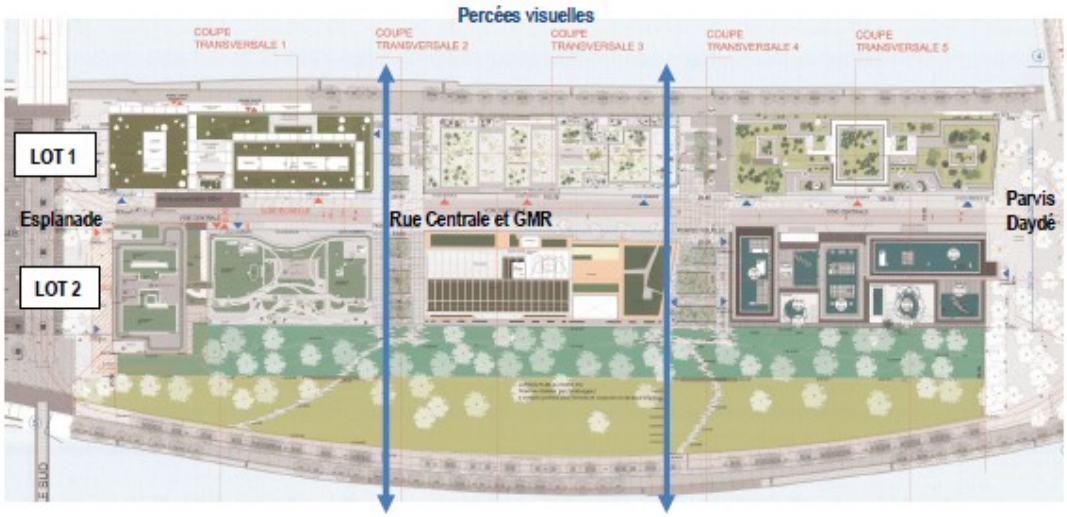


Illustration 4 : Plan masse des aménagements de la partie centrale de l'île Seguin et des toitures des immeubles (pièce A02, p.20)

Des espaces de stationnement vélos (1 950 m² environ) sont prévus pour l'ensemble de la partie centrale, dans les RDC des immeubles.

Les espaces publics de la partie centrale de l'île Seguin incluent les berges de Seine au niveau 29 m NGF (au Nord et au Sud), les esplanades (esplanade aval 8400 m², parvis Daydé amont 5700 m²), la voie centrale (15 m de large) entre les lots 1 et 2, sous laquelle est située une galerie multi-réseaux (à 1.50 m de profondeur) (pièce A02, p.85/96), ainsi que le jardin public (15 000 m²) en lien avec la berge Sud.

Le jardin public se situera entre le Lot 2 et la berge Sud de l'Île, et reliera les deux pointes de l'île. Son aménagement et sa gestion ne sont pas présentés, hormis la mention d'une fermeture nocturne en limite d'entreprise (pièce A02, p.25).

Ils sont sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la ZAC, la SPL Val de Seine. La présentation restreinte de ces espaces publics dans l'étude d'impact ne permet pas d'acquérir une vision globale du projet, notamment pour le jardin public et la voie centrale directement liés à la partie immobilière du projet. L'équipement sportif prévu au PLU dans le jardin public (OAP n°3 du PLU) n'est pas mentionné dans l'étude d'impact.

Pour la MRAe, le périmètre du projet comprend l'ensemble de ces espaces et équipements publics, au sens de l'évaluation environnementale[6].

6 Article L. 122 -1 du code de l'environnement (extrait) : « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »

Illustration 5 : Visuel sur l'îlot 1 du projet depuis la berge de Seine côté Boulogne (pièce A02, p.33)

Illustration 6 : Visuel sur l'îlot 2 du projet depuis la passerelle piétonne côté Sèvres et Meudon (EI, pièce A02, p.34)

Illustration 7 : Coupe de principe au niveau des bâtiments A et B du projet (coté Meudon à gauche, côté Boulogne à droite) (pièce A02, p. 26)

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par des informations plus détaillées et une évaluation des impacts concernant les différents espaces publics de la partie centrale de l'île Seguin (esplanades, voies sur berges et voies centrales, jardin public) ainsi que leurs modalités de gestion.

3 Analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent :

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

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après, dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du site et les incidences potentielles du projet.

3.1 Impact du projet par rapport à l'évolution des activités sur l'île Seguin

Occupé par les usines de construction automobile Renault jusqu'en 1992, le site a été dépollué et les bâtiments ont été démolis entre 1998 et 2000, comme le souligne l'étude d'impact.

Le site *de la partie centrale* a été aménagé entre 2012 et 2018 par un jardin éphémère de 2.5 ha ouvert au public.

L'étude d'impact signale que les limites de ce parc public se sont réduites au fur et à mesure des aménagements sur l'île. Il a fermé fin 2018.

L'étude d'impact précise que le site fait aujourd'hui l'objet d'un projet de secteur d'information sur les sols (SIS) et que le site est à présent réhabilité pour les usages projetés[7].

D'après cette étude, l'ensemble du site n'a pas fait l'objet d'analyse et de nouvelles analyses sont prévues préalablement aux travaux de terrassement des deux niveaux de sous-sols. La MRAe rappelle à cet égard, que l'étude des pollutions des sols, la description des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et le suivi des mesures font parties intégrantes de l'étude d'impact.

Le projet prévoit l'évacuation des déblais et des déchets (10 400 tonnes de déchets non dangereux et 6.5 tonnes de déchets dangereux) (pièce A04, p.48/78), par voie routière (25 à 50 camions par jour) et par voie fluviale (une barge par jour) depuis le ponton de l'île côté bras de Boulogne-Billancourt (pièce A04, p .7/78).

Il est indiqué dans l'étude d'impact que « le constructeur prendra en charge à ses frais l'ensemble des études, travaux, procédures nécessaires à la mise en place d'installations fluviales » pour l'évacuation des déblais (pièce A04, p.7/78).

La MRAe recommande :

- ***de compléter l'étude d'impact par l'étude des pollutions des sols ;***
- ***d'inclure la mise en place du ponton et de son exploitation dans le projet, notamment pour préciser les impacts éventuels sur l'eau, les milieux aquatiques, les déplacements et les nuisances associées.***

L'étude d'impact précise l'intérêt de la présence de services récréatifs, sportifs et de loisirs, (aussi bien en semaine pour les occupants des bureaux que le week-end ou en soirée). En revanche, l'étude d'impact ne précise pas les modalités d'aménagement et de gestion des espaces publics de la partie centrale de l'île, susceptibles de concourir à cette fonction d'animation de l'île.

La MRAe recommande d'approfondir les enjeux liés à l'évolution des activités sur le site :

- ***en tenant compte des usages expérimentés sur l'île Seguin depuis 2012 et de l'évaluation environnementale de l'aménagement de la ZAC Seguin – Rives de Seine,***
- ***en précisant les modalités d''aménagement et de gestion des espaces publics de la partie centrale de l'île Seguin.***

3.2 Impact du projet par rapport au risque d'inondation

Le site d'implantation du projet est soumis à un aléa très élevé de remontées de nappe (affleurante). Par ailleurs, l'île est remblayée jusqu'à une hauteur d'environ 35 m NGF, tandis que

7 le site est à présent réhabilité pour les usages suivants : aménagement paysager, voirie, bâtiments de bureaux ou locaux pouvant accueillir du public avec un ou plusieurs niveaux de parking en sous-sol et bâtiments d'habitation avec un ou plusieurs niveaux de parking en sous-sol » (pièce A03, p.2-5).

la cote de référence du niveau des crues (cote casier définie selon la crue centennale) est de 31,50 m NGF. L'Ile Seguin est ainsi réglementairement classée en zone « hors submersion » du plan de prévention du risque d'inondation par débordement de la Seine (PPRI), pour laquelle des règles de construction s'appliquent, principalement concernant l'étanchéité de certains matériaux. Ces risques naturels sont bien identifiés dans le dossier.

Par ailleurs, la ZAC Seguin – Rives de Seine a fait l'objet d'une autorisation au titre des articles R.214-1 du code de l'environnement (loi sur l'eau), à laquelle l'étude d'impact ne fait pas référence pour justifier la prise en compte de l'enjeu.

D'après le dossier, le site d'implantation du projet ne présente pas de zone humide.

Selon le plan de prévention du risque d'inondation des Hauts-de-Seine, l'île Seguin est située hors zone de submersion, le terrain naturel se trouvant à 36 NGF, le niveau de crue centennale étant estimée à 31,50 m NGF.

L'étude d'impact rappelle les différentes conditions en matière de construction.

Les constructions neuves sont donc possibles mais doivent respecter des règles spécifiques, notamment par l'utilisation de matériaux résistants à l'eau pour les fondations et équipements de second œuvre et résistants aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques.

Néanmoins le projet se situe dans une zone de crue extrême et est au contact immédiat d'une nappe affleurante. Le risque d'inondation par remontées de nappe est donc présent et implique que tous les ouvrages construits en dessous de 26,75 m doivent être inondables.

Sur le lot 2 le deuxième niveau de sous-sol (SS2) est prévu à la cote 30,15 NGF, soit sous la cote casier[8].

Sur le lot 1, une partie du niveau SS2 réservée aux places de stationnement est prévue à la cote 31,30 NGF et des locaux techniques à la cote 30,40 NGF, soit sous la cote casier.

Les locaux techniques sont prévus cuvelés et imperméables, et les parkings inondables si l'eau monte au-dessus de la cote casier diminuée de 2,5 m (pièce A02, p.71/96).

Dans l'étude d'impact il n'est pas précisé si des mesures de compensations sont prévues du fait de la réduction de la capacité de stockage de la crue. Des précisions de l'étude d'impact à ce niveau sont donc attendues.

L'étude d'impact ne précise pas les vulnérabilités des différents réseaux (eaux, électricité, accessibilité, etc.) desservant l'île Seguin à la montée des eaux, et les mesures pour les protéger.

Compte tenu de l'imperméabilisation générée par le projet, le maître d'ouvrage a intégré 50% de toitures végétalisées, afin de « faciliter la gestion des écoulements en limitant le besoin de mise en rétention » des eaux pluviales (pièce A02, p.71/96).

La MRAe recommande :

- ***de préciser les mesures prévues du fait de la réduction de la capacité de stockage de la crue ;***
- ***d'identifier plus précisément l'impact du projet en cas de crue, sa vulnérabilité et les mesures possibles pour augmenter sa résilience face à une crue, notamment au vu de l'implantation du projet sur une île de la Seine.***

8 Il s'agit de la cote atteinte par la crue de fréquence centennale calculée par la méthode dite « des casiers » à partir des données des plus hautes eaux connues.

3.3 Impact du projet sur le milieu naturel

Le projet est situé dans un contexte très urbain, marqué néanmoins par la présence d'espèces protégées (Hérisson d''Europe *Erinaceus europaeus*, lézard des murailles, *Podarcis muralis*, Pipistrelle commune *Pipistrellus pipistrellus*, Pipistrelle de Kuhl, *Pipistrellus kuhlii*, Oedipode turquoise, *Oedipoda caerulescens* et Grillon d'Italie,*Oecanthus pellucens*) (pièce A03, p.32/106).

Des inventaires faune et flore ont été réalisés au printemps 2013 par un bureau d'études spécialisé sur l'ensemble de l'Ile Seguin. Au regard de l'ancienneté des données et de l'ampleur des modifications d'occupation du sol survenues au sein de la ZAC depuis sa création, de nouveaux inventaires faune / flore ont été réalisés sur un cycle annuel, entre juillet 2017 et juin 2018.

Les relevés ont notamment permis de constater qu'aucune espèce végétale protégée n'est recensée sur l'Ile Seguin mais six espèces indigènes (assez rares à très rares en Ile-de-France) sont néanmoins rencontrées. Il s'agit de quatre espèces d'herbier aquatique, présentes en pied de berge de l'Ile Seguin.

Deux espèces d'oiseaux présentent un enjeu écologique fort. Il s'agit du Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et du Serin cini (*Serinus serinus*), chacune de ces espèces étant classée vulnérable au niveau national.

L'étude conclut qu'au niveau du Jardin éphémère, la composante floristique de ces milieux présente un faible intérêt écologique (espèces végétales et habitats naturels), bien que le Jardin éphémère abrite deux espèces ligneuses assez rares en Île-de-France (le Saule des vanniers - *Salix viminalis* et le Saule fragile - *Salix fragilis*).

Six espèces faunistiques présentant un enjeu écologique fort à moyen sont identifiées : le Chardonneret élégant et le Serin cini nichant chacun dans le Jardin éphémère, des chiroptères (Pipistrelle commune - *Pipistrellus pipistrellus* et Pipistrelle de Kuhl - *Pipistrellus kuhlii*) en comportement de chasse et en transit, le Criquet des pâtures (*Chorthippus parallelus*) et le Phanéroptère méridional (*Phaneroptera nana*). L'étude mentionne également le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) et le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*).

De plus, le site est indissociable du corridor alluvial constitué par la Seine. Il est ainsi considéré, selon le schéma de la trame verte et bleue de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, comme zone de propagation des espèces volantes de la Seine (odonates tels que les libellules).

Au final, les enjeux sont qualifiés globalement de faibles, et « faibles à moyens vis-à-vis de la faune en raison de la présence du Grillon d'Italie, du Criquet des pâtures et du Phanéroptère méridional, voire forts avec le recensement de deux oiseaux classés vulnérables et d'une chauve-souris sur liste rouge régionale. »

Le projet cherche à donner une place importante à la nature, à la fois à travers la présence du jardin public de 15 000 m² sur le sud de l'île (côté Meudon) et par un traitement végétal des façade et toitures des bâtiments (végétalisation à 50 % de toutes les terrasses et toitures de plus de 100 m²).

La surface végétalisée équivalente (comptabilisant les surfaces végétalisées horizontales et verticales) représente 13 000 m².

En dehors de ces aspects quantitatifs, l'étude d'impact développe insuffisamment les aspects

qualitatifs de cette végétation. La capacité d'absorption des eaux de pluie par ces surfaces végétalisées n'est pas précisée, de même pour l'épaisseur de terre utilisée. L'effet d'îlot de fraîcheur, les espèces sélectionnées et la fonctionnalité écologique ne sont pas abordés.

L'aménagement du jardin et ses modalités de gestion ne sont pas détaillés dans l'étude d'impact.

D'après l'étude d'impact, une partie du deuxième niveau de sous-sol du lot 2 est situé sous le jardin public. L'étude d'impact ne précise pas les enjeux liés aux travaux et ou à l'aménagement de cette partie du jardin située sur dalle.

La prise en compte du caractère insulaire et de la présence de la Seine, est quasi inexistante dans les aménagements paysagers prévus.

L'absence d'information quant aux modalités d'ouverture du jardin public ne permet pas d'analyser l'impact du projet sur la disponibilité d'espaces verts pour les habitants du secteur, ni l'impact de la fréquentation humaine sur le développement de la biodiversité.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en présentant la fonctionnalité écologique du jardin public, des espaces publics entre les immeubles et les toitures végétalisées.

3.4 Impact du projet sur le paysage

L'état initial du paysage est basé sur plusieurs sources de données et plusieurs aires d'études (pièce A03 -pages 74 à 101). L'île Seguin est de la sorte resituée dans son contexte.

L'étude d'impact présente également les abords immédiats du projet, au sein desquels sont recensés le jardin central, les constructions immobilières voisines et le périmètre de protection des monuments historiques. Des vues partielles de l'Ile Seguin depuis la rive gauche sont également proposées. Ces éléments permettent globalement d'appréhender le contexte exceptionnel du site.

Selon l'atlas des paysages et projets urbains des Hauts-de-Seine, l'Ile Seguin est au cœur de l'unité paysagère « boucle de la Seine d'Issy-les-Moulineaux à Clichy ». Ce paysage associe le fleuve (à environ 26 m NGF), le méandre urbanisé de Boulogne en rive droite et les coteaux boisés et urbanisés en rive gauche, très perceptibles avec un dénivelé d'environ 130 m. De plus, la rive gauche offre des belvédères uniques sur l'Ile Seguin et le territoire parisien.

Dans son état actuel, l'île permet de maintenir une large ouverture sur ce paysage, notamment depuis les rives extérieures : la vue du fleuve lové dans la courbe du coteau d'une part et appuyé sur le front urbain de Boulogne d'autre part. est maintenue Des vues complémentaires depuis Boulogne permettraient de mieux appréhender le site et les percées visuelles actuelles.

Par ailleurs, le dossier recense les quatre monuments historiques[9] dont le périmètre de protection intercepte le site d'implantation du projet. Le site est également perceptible depuis de grands sites protégés au titre du paysage : le Bois de Meudon et de Viroflay (site inscrit), le Parc de la propriété des Tybilles, le Domaine de Brimborion et l'ensemble constitué du bois de Saint-Cloud et du parc de Villeneuve-l'Étang (sites classés).

Ces sites remarquables, proches de l'Ile Seguin, méritent d'être davantage pris en compte dans

9 Glacières de l'ancien château de Bellevue, monument historique inscrit par l'arrêté du 17 juillet 1990 ; Ancien château de Bellevue, monument historique inscrit par les arrêtés du 28 août 1974, du 18 mai 1990, du 12 juin 1990, du 3 juillet 1990, du 17 juillet 1990 ; Collège arménien, monument historique inscrit par l'arrêté du 8 juillet 2003 ; Cristallerie ou Manufacture des cristaux de la Reine (ancienne), monument historique inscrit par l'arrêté du 1er décembre 1986, (pièce A04 page 70).

l'étude d'impact.

Enfin, le paysage du secteur est également marqué par des immeubles de grande hauteur, notamment l'ensemble des tours du Pont de Sèvres et la tour Horizon. L'étude d'impact mentionne certains immeubles qui bordent le quai Georges Gorse (rive droite). Toutefois, l'étude paysagère appelle une analyse plus approfondie de l'épannelage des éléments bâtis en présence.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse du paysage de l'Ile Seguin pour mieux appréhender :

- ***les perceptions depuis les sites inscrits et les sites classés à proximité ;***
- ***l'ouverture du paysage que permet l'Ile Seguin dans son état actuel, notamment depuis Boulogne-Billancourt.***

Le projet prévoit des immeubles hauts (de R+7 et R+13), surélevés sur un plateau de la partie centrale situé à 37 m NGF, soit 8 m au-dessus du niveau des berges de l'Ile Seguin (Illustrations , 5, 6 et 7). La modification du paysage actuel et les perceptions sur l'îIe depuis Meudon et Boulogne-Billancourt sont prises en compte dans l'étude d'impact, cependant la perception du projet d'ensemble depuis ces deux rives gagnerait à être plus développée par l'intermédiaire de visuels.

Le projet prévoit deux percées visuelles nord/sud entre les bâtiments, d'environ 20 m de large chacune et une percée entre la pointe amont et la pointe aval de 15 m de large environ. L'étude d'impact ne permet pas de conclure que ces espaces assurent une fonction de percées visuelles d'une rive de la Seine à l'autre, d'autant plus que le rapport d'échelle entre la largeur de ces percées et la hauteur des bâtiments (allant jusqu'au R+7) est important.

L'étude d'impact est à approfondir pour présenter les co-visibilités et les vues depuis les berges, ainsi que les visibilités vers Boulogne et Meudon depuis la partie centrale de l'île.

La forme, la densité et la typologie urbaine des 2 lots du projet sont dans la continuité directe du quartier du Trapèze sur la partie centrale de l'île (forte densité, hauteur bâtie, volumétries, grande surface occupée au sol). Cependant le projet est en rupture avec la partie pavillonnaire, jardinée et arborée du coteau de Meudon, avec une façade sud du projet massive face au coteau, d'autant plus que l'ile est déjà surélevée par rapport à la rive gauche (côté Meudon), et que les hauteurs bâties vont de 72 à 95 m de haut, pour des pavillons de 1 ou 2 étages dans le coteau.

La façade très élevée et frontale des bâtiments côté sud présente un contraste fort face au coteau pavillonnaire de Meudon. L'incidence de ces hauteurs pour les vues actuelles sur Paris n'est pas négligeable. Elle est insuffisamment abordée dans l'étude d'impact.

La topographie d'ensemble de la partie centrale de l'île est marquée par des différences significatives, entre les ponts qui sont à 37 m NGF environ, et les berges à 29 m NGF. Les immeubles sont positionnés le long de la voie centrale aménagée à l'altitude de 37 m NGF. L différence de niveau côté Nord est gérée par les constructions, avec accès aux sous-sols depuis une rampe véhicules descendant depuis le Pont Renault jusqu'à l'altitude 31,50 m NGF (soit un mur de plus 6m50), puis par un mur séparant cette voie basse du quai à 29m (soit un mur de 1m50 supplémentaire), puis un talus en berge rejoignant le niveau d'eau.

Côté sud, les hauts murs séparant la berge du jardin public ne sont pas clairement abordés.

L'étude d'impact ne permet pas d'appréhender correctement la fluidité des déplacements transversaux d'une berge à l'autre (nord et sud), pour les piétons et les personnes à mobilité réduite (PMR), compte tenu des pentes.

Les déplacements longitudinaux, d'un pont à l'autre, se font soit en partie centrale sur la partie

appelée esplanade, soit par la voie sud, soit par la rampe véhicules en Nord. Il n'est pas indiqué de liens aisés entre pont et berges.

La topographie du jardin, représenté comme une simple pelouse arborée est difficilement accessible et très en pente.

L'ensemble des espaces piétonniers est important pour la qualité de vie et les usages liés aux nouvelles constructions, en lien avec les espaces publics.

Le jardin public est un élément important pour l'insertion des bâtiments dans l'île et pour leurs relations avec l'extérieur et les déplacements sont un gage de qualité de vie pour les futurs occupants. Outre son accessibilité qui pose question tant en longueur qu'en largeur, compte tenu de sa forme longue et de sa topographie (voir ci-dessus), son lien avec la berge semble entravé par plusieurs murs hauts. Les plantations arborées pouvant apporter un ombrage agréable en période chaude, formeront quant à elles un masque important depuis les futures constructions, soient en termes de vues vers le sud depuis les bâtiments, l'ensoleillement des locaux donnant côté sud.

L'esplanade centrale (entre les immeubles C, D, E et F) est très large et ne comporte pratiquement aucune plantation ni mobilier (sauf un peu dans l'axe des percées ;

Les autres circulations piétonnes sont celles des berges : la berge nord compte peu de plantations et certaines illustrations sont fausses devant la rampe d'accès aux parkings en sous-sol (il n'est pas prévu de plantations, la largeur entre les bâtiments et la berge au Nord laissant peu de place). Pour la berge sud, il est difficile de comprendre quels sont les cheminements piétons, en particulier depuis les ponts et le jardin public ;

Concernant **les espaces entre bâtiments**, appelés percées visuelles, l'étude d'impact ne précise pas les engagements sur la hauteur réelle des plantations arborées. Les hauteurs entre les esplanades et les quais en contrebas au nord ainsi que l'ombre portée des bâtiments laissent penser qu'il s'agirait plus de lieux de passages que d'espaces de vie.

L'animation dont il est fait mention en pieds de bâtiments pose donc question. Il est nécessaire d'apporter des précisions sur les types de plantations prévues (nombre, espèces végétales, hauteur…) et sur leur localisation en tenant compte de la présence de réseaux (différents plans ne donnent pas le même nombre d'arbres (pièce A02, pages 22 et 55).

Les co-perceptions actuelles entre Boulogne et le coteau de Meudon sont très impactées par le projet. Seules des perceptions lointaines sont représentées : vues très aériennes ou à l'inverse des vues partielles depuis les ponts, sans les alentours existants. Il n'y a aucune vue depuis les berges en face de l'île, on ne peut donc pas mesurer l'impact qu'auraient les hauteurs bâties sur les perceptions actuelles et en lien avec la ville de Boulogne ou le coteau de Meudon sur les côtés ou à l'arrière.

Au sud, il est difficile de comprendre ce qui sera réellement perçu, depuis la rive gauche, du jardin public compte tenu des hauts murs parallèles à la berge.

Les percées dites visuelles, seront plantées d'arbres, et donc ne laissent pas passer la vue, et sont étroites en proportion des hauteurs bâties pour constituer des espaces de vie suffisamment ensoleillés. Au mieux il s'agirait d'une continuité arborée, avec là encore un engagement sur les types de plantations et leur densité.

Le caractère insulaire n'est pas évoqué, les illustrations montrent des espaces plantés qui pourraient se trouver n'importe où en plein ville . Les schémas de principe très explicites sur la continuité du coteau arboré sur l'île (pièce A01 fig 24 p.26 – et pièce A04 p.50-51) ne semblent

pas être traduits dans le projet présenté.

La répartition des plantations en pleine terre pouvant garantir une qualité pérenne et un aspect « naturel » des arbres dans le temps est cantonnée à un seul endroit : le jardin public, très en pente, et sur une seule bande. Tous les autres espaces sont très minéraux, places, esplanades, quais et dans des proportions très restreintes (fosses).

Le respect du paysage, et notamment le paysage « naturel » des coteaux de Meudon, évoqué à différent endroits ne semble pas se traduire concrètement dans le projet d'ensemble.

L'étude d'impact ne précise pas la prise en compte des covisibilités entre Boulogne et Meudon, la perception actuelle du coteau depuis Boulogne, ou à l'inverse les vues depuis le coteau sur Paris. La massivité du projet risque de remplacer ces vues par une barrière trop élevée en plein milieu de la Seine.

La MRAe recommande de compléter l'analyse paysagère afin de préciser notamment :

- ***les perceptions du projet depuis les berges, les quais et depuis l'eau ;***
- ***l'aménagement du jardin public à partie des informations pouvant être recueillies ;***
- ***les différents niveaux altimétriques du projet et un plan précis des différentes circulations (véhicules, piétons, personnes à mobilité réduite (PMR) ;***
- ***les plantations (typologies et choix des essences, nombre et localisation des plantations) ;***
- ***la meilleure prise en compte du caractère insulaire du site.***

3.5 Impact du projet sur les mobilités internes et externes

L'île Seguin est desservie par quatre ponts, deux la reliant à Boulogne-Billancourt (Les ponts Renault et Daydé) et les deux autres la reliant à Meudon (Passerelle piétonne sud et pont Seibert). Actuellement seuls le pont Renault et la passerelle piétonne sont ouverts aux circulations, le point Seibert étant quant à lui en reconstruction (fin de chantier prévue en 2022).

Le trafic est important sur la RD 910 qui traverse la Seine au Pont de Sèvres et le long des quais. Les grands projets de transports en cours, notamment le Grand Paris Expres (GPE) ligne 15 devraient permettre d'améliorer la desserte en transports en commun. Les niveaux sonores sur l'Ile la placent en zone d'ambiance modérée. En revanche, la qualité de l'air est dégradée, en lien avec le trafic routier.

Les 123 500 m² de bureaux prévus généreront d'important flux, à la fois des employés, mais également des flux visiteurs et logistiques (quantifiés par jour à hauteur de 30 poids lourds, 1087 véhicules personnels, 78 deux roues motorisés, 1600 vélos). Il est nécessaire de donner une estimation du nombre total de travailleurs et visiteurs attendus sur la partie centrale de l'Île.

En ce qui concerne l'accessibilité du site, elle s'effectuera à terme par les 3 ponts et 2 passerelles :

- depuis Boulogne via le pont Daydé, le pont Renault et la future passerelle réalisée par la SGP à la pointe aval.
- depuis la rive de Meudon via la passerelle Sud et le point Seibert en cours de reconstruction.
- les ponts permettent de relier l'île, respectivement à la RD1 au niveau du Trapèze et à la RD7 située sur la commune de Meudon.

Selon l'étude d'impact l'aménagement est conçu pour être dissuasif pour l'usage de la voiture. En effet l'accès routier au projet se fera uniquement par le pont Renault au niveau duquel s'opérera un point de contrôle d'accès et le stationnement y sera restreint (700 places en sous-sol).

Quelques schémas représentent les accès livraisons, ou plus spécifiquement l'accès aux sous-sols du lot 1, mais il est difficile de comprendre quel est l'usage de la voie sud, ni jusqu'où l'esplanade centrale (située dans la voie centrale) sera accessible aux véhicules.

L'étude d'impact présente les résultats de l'étude de circulation et de stationnement réalisée en 2018 dans le cadre de la ZAC Seguin - Rives de Seine, qui prenait en compte le projet abandonné M'Seguin, plus dense (notamment en matière de surface de planchers) que le projet DBS (800 places de parking au lieu de 700 dans le présent projet).

Elle conclut à un impact très limité, en raison de la limitation de la circulation sur l'île et de l'offre de stationnement d'une part et, d'autre part, du développement et de la promotion de l'accès à l'île via les transports en commun (Tram T2, Métro 9, Métro 15 du Grand Paris Express, éventuel bus à haut niveau de service BHNS) ainsi que les modes doux (accès piétons, cycles et PMR).

La desserte en transport en commun est dépendante du tramway T2 qui est déjà saturé sur certains tronçons, et de la ligne 9 dont la station Pont de Sèvres constitue le terminus. Le chantier de la gare du Pont de Sèvres de la future ligne 15 sud du grand paris express contribuera à améliorer la desserte de ce site. Sa mise en service est prévue pour 2024.

Dans cette étude il n'est pas fait le lien entre la temporalité de la mise en service de cette ligne et la date de livraison du projet d'aménagement de la partie centrale.

L'étude d'impact indique que le projet favorise l'usage des modes actifs mais les aménagements prévus ne sont pas explicités (piste cyclable, cheminement piétons…), tels que mentionnés au paragraphe précédent.

La MRAe recommande de préciser les circulations routières et les accès véhicules du projet, ainsi que les déplacements doux à l'intérieur de l'île.

3.6 Impacts cumulés

L'étude d'impact présente les différents projets en cours dans la ZAC, et en particulier sur l'île Seguin (pont Seibert, fondation Emerige, passerelle nord, les espaces publics) et les effets cumulés notamment en termes de travaux, de circulation en phase d'exploitation, de gestion des eaux pluviales.

Pour limiter les effets cumulés de ces projets, le maître d'ouvrage renvoie aux mesures prises par l'aménageur (pièce A04, p.74), sans toutefois les rappeler.

La MRAe recommande de préciser, dans l'étude d'impact, les mesures prises pour limiter les effets cumulés des projets.

4 Justification du projet

Le dossier rappelle certaines performances attendues du projet du point de vue environnemental, sans présenter de solution de substitution.

Dans son avis du 19 décembre 2013 sur le projet d'aménagement de la ZAC Seguin – Rives de Seine, pour lequel la destination de la partie centrale de l'île n'était pas précisément connue, l'autorité environnementale indiquait la nécessité d'engager une démarche d'évaluation environnementale complète à l'échelle de la ZAC et plus particulièrement de l'Île Seguin, en tenant compte de l'état d'avancement des différents projets. Cette démarche n'ayant pas été réalisée depuis, les choix d'implantation et de programmation dont résulte l'opération DBS n'ont pu être justifiés dans ce cadre. L'absence de mixité programmatique, alors même que la situation de l'Ile

Seguin pourrait offrir un cadre de vie privilégié pour les habitants du secteur, pose notamment question.

Dans son nouvel avis du 5 septembre 2019 sur la ZAC, la MRAe avait noté que des précisions avaient été apportées, tant sur le projet global que sur l'enjeu paysager. Des approfondissements significatifs étaient toutefois attendus. Dans son avis du 14 décembre 2018 sur la ZAC (et en annexe de l'avis du 5 septembre 2019), la MRAe notait par ailleurs que « les choix effectués en ce qui concerne la destination de l'île Seguin doivent être justifiés au regard de solutions de substitution et d'une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine, conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. »

La MRAe constate que, pour le présent projet, le choix d'aménagement, avec 95% de surface de bureaux, à l'exclusion de tout logement ou de services publics, n'est pas justifié dans l'étude d'impact (pièce A04, p .27), tant en ce qui concerne la particularité du site qu'au regard de l'offre existante et en cours de construction en matière de bureaux.

Même si le projet s'inscrit dans une logique d'aménagement déjà engagée, l'étude d'impact doit, conformément aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'environnement, présenter des variantes et solutions alternatives contrastées, au regard des usages en cours sur le site, du cadre de vie des habitants du secteur et des impératifs de sobriété énergétique qui sont ceux du XXIe siècle.

La MRAe recommande de justifier, sur la base de scénarios de substitution :

- ***le choix d'implantation et de programmation retenu, en lien avec l'aménagement de la ZAC Seguin Rives-de-Seine et au regard de l'offre de bureaux existante ou en cours de construction ;***
- ***l'intégration du projet à son environnement – espaces publics, usages actuels, liens avec le fleuve, trame naturelle, paysage et circulations – compte-tenu des recommandations émises ci-avant.***

5 Information, consultation et participation du public

Le résumé non technique fourni dans le dossier donne au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique du projet.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L.123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France et sur le site de la MRAe Île-de-France.

ANNEXE N° 6

N° E20000023/92

Projet DBS sur la partie centrale de l'Ile SEGUIN

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

À l'attention de Monsieur NALLET Jean, représentant du Maître d'ouvrage DBS

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

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

Le commissaire enquêteur a reçu, dans le temps de l'enquête publique, 2 courriers adressés en Mairie, siège de l'enquête dont un du Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine et un second courrier en provenance de l'association France Nature Environnement correspondant à l'observation N° 42. Une lettre du collectif « vue sur l'Ile Seguin » a été remise en mains propres au commissaire enquêteur à l'occasion de sa première permanence et figure également dans le registre électronique (Obs. N°74).

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

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

Les observations hors sujet par rapport à l'objet de l'enquête n'ont pas été analysées et sont au nombre de 8.

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

- Association Val de Seine Vert,

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

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

Parmi les observations déposées, 8 constituent des doublons et une quinzaine se sont exprimées à plusieurs reprises en réponse soit à une observation exprimée soit en complément d'une première observation.

Notons également que le collectif « vue sur l'Ile Seguin » fait état dans les observations N° 74 et 271) de l'évolution du nombre de signataires d'une pétition engagée depuis plusieurs années (52 000) proposant un projet alternatif « Une Ile verte à Paris ».

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

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

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

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

Les remarques représentatives des thèmes sont celles qui reviennent le plus souvent dans

l'ensemble des observations et font l'objet du procès-verbal de synthèse.

Le graphique des observations, classées par thématiques, est annexé au procès-verbal de synthèse.

Afin de compléter l'information du public et en vue de préparer son rapport et ses conclusions motivées, le commissaire enquêteur souhaite recevoir vos éléments de réponse aux observations et propositions du public, des associations, du collectif et du comité de sauvegarde des sites de Meudon.

Les réponses du maître d'ouvrage à l'ensemble de ces questions et propositions, ainsi que celles de la ville et de l'aménageur, contribueront à la rédaction du rapport et à ses conclusions motivées.

Je vous demande donc de bien vouloir m'adresser sous 15 jours vos éventuelles réponses.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis le 9 septembre 2020

Pour le représentant du maître d'ouvrage

Monsieur NALLET Jean

Le commissaire enquêteur

Monsieur Aimé Bernard

Table des matières

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS 1
LES OBSERVATIONS DU PUBLIC 5
Thème N°1 : Le programme immobilier de la partie centrale de l'Ile Seguin 6
Observations et questions du commissaire enquêteur 9
Thème N°2 : La hauteur des constructions 11
Observations et questions du commissaire enquêteur 14
Thème N°3 : Le projet et son impact sur l'environnement 16
Observations et questions du commissaire enquêteur 21
Thème N°4 : Les déplacements 23
Observations et questions du commissaire enquêteur 25
Thème N°5 : Le dossier d'enquête et l'information du public 26
Observations et questions du commissaire enquêteur 28
Thème N°6 : La cohérence du projet 29
Observations et questions du commissaire enquêteur 30
Thème N°7 : Les points divers 32
Observations et questions du commissaire enquêteur 33
Thème N°8 : Les observations hors sujet 34
Observations et questions du commissaire enquêteur 34
ANNEXE 1 AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS 35
Graphique de dénombrement des observations : 35

LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

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

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

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

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

- Le programme immobilier de la partie centrale de l'Ile Seguin
- La hauteur des constructions
- Le projet et son impact sur l'environnement
- Les déplacements
- Le dossier d'enquête et l'information du public
- La cohérence du projet
- Les points divers
- Les observations hors sujet

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

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

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

- Les bureaux
- La demande de réorientation du programme

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

Cette opposition au projet s'affirme en faveur d'une réorientation de la programmation en direction d'une préservation plus importante de la nature, de la culture et du sport, en conservant une densité de construction beaucoup plus faible, et plus respectueuse de l'Ile, des vues, du patrimoine, de l'environnement, du fleuve et du réchauffement climatique.

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

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

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

Les principales observations du public relatives à ce thème sont :

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

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

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

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

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

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

« Pas besoin d'autant de bureaux quand Boulogne-Billancourt peine déjà à remplir ses nombreux bureaux vides !! L'épidémie devrait nous faire reconsidérer cela.

Où sont les services aux Boulonnais ? Une autre piscine ? Un parc ? Des équipements pour la ville ? » (Obs. N° 57)

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

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

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

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

« Plus de bureaux, quand ceux-ci risquent de se révéler vides dans les années à venir. Plus de bureaux quand la situation a démontré que travailler depuis chez soi était tout à fait possible pour une certaine proportion de travailleurs. Plus de bureaux quand les entreprises vont comprendre qu'elles pourront économiser sur le foncier.
Déjà en 2014, un article du Monde alertait que "Sur les 3,9 millions de mètres carrés de bureaux inoccupés en Ile-de-France, 2,2 millions sont difficiles à louer. Et près de 1,2 million sont vacants depuis plus de trois ans".

Avez-vous envisagé de réadapter votre projet aux nouvelles conditions ? Ce n'est pas un tort de revenir en arrière, suite à la situation actuelle, au contraire cela montrerait que vous vous intéressez honnêtement aux besoins des citoyens. » (Obs. N° 95)

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

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

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

Observations et questions du commissaire enquêteur

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

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

Le questionnement sur le nombre de mètres carrés de bureaux vides actuellement sur la commune et le besoin de création de nouveaux locaux performants est pertinent et sain et prend toute son acuité dans la période de crise sanitaire avec le développement du télétravail. Le commissaire enquêteur souhaite ainsi que soit mieux précisées et justifiées les raisons de cette programmation sur l'ile mais aussi à l'échelle de la ZAC.

C'est pourquoi le commissaire enquêteur invite la Ville à rappeler ses orientations en la matière et à préciser au regard des développements immobiliers récents dans l'environnement immédiat, le nombre de mètres carrés de bureaux existants, le taux de vacance et l'état du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire.

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

Thème N°2 : La hauteur des constructions

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

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

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

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

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

Les arguments en faveur de la tour sont moins nombreux, mais le travail de concertation préalable mené à l'occasion de l'élaboration des règles du PLU sur l'Ile Seguin (OAP N° 3) dans le cadre de la médiation peut expliquer en partie la meilleure acceptabilité de cette « émergence » du côté Boulogne. La hauteur de la Tour est certainement moins perceptible pour les habitants du Trapèze qui ont, eux, un vis-à-vis avec la première rangée d'immeubles d'une hauteur plus faible, conformément à l'OAP N° 3.

Pour d'autres personnes, la hauteur de la tour est conditionnée par une recherche nécessaire d'un équilibre financier dans la ZAC, permettant le financement des équipements publics et les aménagements extérieurs de ce nouveau quartier.

En dehors de la cristallisation des remarques sur la hauteur de la Tour, la hauteur des autres constructions est moins l'objet de critiques négatives, si ce n'est par les partisans du projet d'Ile verte (élévation d'une muraille de 300 mètres de long, une tour debout et deux tours couchées etc.)

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

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

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

Les principales observations relatives à ce thème sont :

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

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

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

« Encore des tours. Je pensais qu'on avait enfin appris des erreurs du passé, cf. le massacre du quartier Beaugrenelle notamment. Encore plus ici en bord de Seine, avec la perspective de

la colline de Meudon. Déjà que le bâtiment actuel de la Seine Musicale est très bétonné (cf. cette muraille de béton visible côté Boulogne) (Obs. N° 5)

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

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

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

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

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

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

« J'habite l'avenue Brimborion à Sèvres, en face du parvis de la Seine Musicale. Je suis donc parmi les plus concernés par la construction d'une tour de treize étages, haute de 59 mètres à partir du parvis, et de plusieurs immeubles de sept étages au-dessus de l'Ile Seguin. Ces constructions immenses feraient barrière et bloqueraient la lumière et la vue depuis le bas de l'avenue Brimborion à Sèvres, où se situe mon habitation, jusqu'à la terrasse de Meudon Bellevue tout en haut. Il est anormal que les représentants de Sèvres soient exclus des enquêtes publiques concernant l'aménagement de la partie centrale de l'Ile Seguin. » (Obs. N° 144)

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

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

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

Observations et questions du commissaire enquêteur

Le thème hauteur des bâtiments, dans ses différentes composantes, soulève des préoccupations légitimes pour les riverains ayant vue sur le projet.

Le commissaire enquêteur constate que la question de la tour cristallise le mécontentement des riverains et notamment côté Meudon et Sèvres.

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

Il est demandé également que soit représentée sur les élévations la ligne de crête des constructions préexistantes (usine Renault) ainsi que la matérialisation de la hauteur

autorisée dans l'OAPN° 3 (y compris celle de la Seine Musicale et du projet de la fondation Émerige) afin d'avoir une vision plus globale de l'ensemble des constructions sur l'ile.

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

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

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

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

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

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

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

- Environnement
- Paysage
- Pollution

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

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

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

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

L'impact du projet sur la circulation de l'air le long de la Seine est, pour certaines observations d'associations, insuffisamment pris en compte dans l'étude d'impact.
La pollution de l'air, liée au parking jugé pour certains encore trop important dans le projet, est une question qui revient à plusieurs reprises. L'ouverture du parking au public en dehors des heures de bureau semble constituer un risque de pollution supplémentaire pour certains.

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

Le vis-à-vis du projet avec les coteaux de Meudon très boisés et la réduction du champ de vision sont également très présents dans les observations des habitants de Meudon et Sèvres.

La dépollution des sols effectuée par Renault ne semble pas convaincre certaines personnes qui demandent des garanties complémentaires par le porteur du projet pour assurer la santé publique pour les nouveaux usages contenus dans le projet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

« Nous avons besoin d'espaces verts, le maximum d'espaces verts partout où cela est possible. Le climat change très rapidement et les canicules seront bientôt très fréquentes longues et intenses. Seul un développement de la végétation pourra permettre de rafraîchir (sans utiliser les climatiseurs qui ne contribuent qu'à empirer la situation...)

Par ailleurs la biodiversité s'effondre partout dans le monde. Il est temps de réfléchir à des projets qui vont dans le sens de la préservation de la vie sur terre et non pas sa destruction » (Obs. N° 78)

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

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

« Nos associations œuvrent pour que les rives de la Seine et les îles de la Seine, situées en zone inondable, mais aussi réserves végétales et de biodiversité indispensables à la santé et au bien-être des habitants, fassent l'objet d'une protection globale, quelles que soient les communes traversées et les PLU concernés. Tant les rives de la Seine que les îles doivent cesser de faire l'objet de projets immobiliers disparates, trop compacts, contraires aux objectifs de protection de l'environnement, mais aussi aux objectifs d'égalité territoriale du SDRIF Île de France et de la Métropole du Grand Paris (MGP). Elles ont un rôle indispensable à jouer en matière de santé des habitants et de lutte contre le réchauffement climatique de la région parisienne. D'où la nécessité et l'urgence d'assurer leur protection. Trop minéralisées, les communes de la Métropole du Grand Paris, dont fait partie Boulogne, deviennent des fournaises invivables lors des canicules. On sait que l'écart entre les grandes métropoles et les campagnes un jour de canicule peut aller de 3° à 10 ° !
Au lieu de continuer à densifier et à « compacifier » l'île Seguin, mais aussi toutes les îles de la Seine et leurs rives en Île de France, il est urgent de les sauvegarder ou d'y créer de nouveaux espaces de nature. Il faut donc cesser de densifier et de bétonner ces zones en arrêtant de céder aussi facilement à la pression financière et immobilière qui s'y exerce et risque de s'y exercer de plus en plus » (Obs. N° 171)

« Qualité des sols : Plus de cent ans d'exploitation des usines Renault ont pollué fortement les sols. La dépollution effectuée par Renault n'est pas complète. Elle ne pouvait l'être puisque celle-ci atteint la nappe phréatique et qu'il se produit continûment des remontées de produits et dérivés pétroliers et/ou de produits issus des fonderies.
Le dossier complet de la dépollution des terrains Renault est en notre possession puisque nous faisions partie de la commission de suivi. Seule une dépollution totale sera sans risques pour les usagers et les riverains…

… En ce qui concerne le risque d'inondation, nous avons bien lu que les parkings sont inondables mais rien sur la culture du risque. Pourtant l'île Seguin est le lieu idéal pour sensibiliser le grand public aux risques de crue mais aussi d'étiage, car le réchauffement climatique nous bascule déjà d'un extrême à l'autre.
Pour ce qui est de la récupération des eaux de pluies, dans sa réponse à la MRAE, l'aménageur explique qu'une partie de l'eau de pluie sera récupérée pour l'arrosage des végétaux. Le projet ne prévoit pas de cuve de récupération d'eau de pluie.
Végétalisation : Dans le dossier d'enquête, il est question d'arbres « de haute tige » et de «pleine terre ». En réalité cette « pleine terre » est limitée à une couche de terre végétale de 1m50 à 2m de profondeur. C'est très insuffisant et il est outrancier de parler de pleine terre dans ces conditions.
On apprend aussi que seulement 60% de la surface du jardin sera en « pleine terre », ailleurs la couche de terre est encore plus mince.
La végétalisation des terrasses permet bien d'absorber les petites pluies et cela permet de rafraîchir l'atmosphère mais les arbres de haute tige ont de gros besoin en eau. Comment seront-ils satisfaits ? Les essences qui seront plantées (des peupliers et des saules) peuvent développer leur système racinaire en surface, mais le fait que les arbres ne soient pas ancrés en profondeur les rend très vulnérables aux coups de vent. » (Obs. N° 209)

« Impact du projet sur le paysage et les sites classés : il est indéniable que les sites classés autour de l'île Seguin seront impactés par ce projet. L'ensemble du domaine, parc, villa et musée RODIN, est classé Monument historique depuis le 17 février 1972….
Qu'en sera-t-il aussi du parc de Brimborion, site classé, appartenant à la série des grands parcs des bords de Seine et qui se trouve dans la ville de Sèvres dans les Hauts-de-Seine ? Des vues remarquables s'ouvrent sur la vallée de la Seine, les méandres du fleuve, le mont Valérien et son fort, l'île Monsieur, l'île Seguin.
Qu'en sera-t-il de ces sites classés ? Face à cet énorme projet de 13 ha de bureaux et centre commercial dont 2 tours de 17 étages ? » (Obs. N°222)

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

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

Au-delà de ce premier point essentiel, d'autres points nous paraissent critiques.
- Le chauffage et la climatisation des bâtiments répondent aux normes de la Réglementation thermique 2012. Bien qu'une partie importante (réseau IDEX) de cette climatisation soit liée aux énergies renouvelables (le réseau de chaleur de l'usine d'incinération ISSEANE et la géothermie faible profondeur), on ne peut qu'être stupéfait qu'un projet terminal d'une grande ZAC ne suive pas les nouvelles normes de la RT 2020.
Bien que celles-ci ne s'imposent malheureusement qu'au 1er janvier 2021, leur application dans la partie centrale de l'île Seguin aurait été un geste particulièrement remarquable en faveur de la lutte contre le réchauffement climatique. Cette non prise en compte explique peut-être la tenue accélérée de l'enquête publique.
- Les espaces verts prévus sur l'île sont en partie artificiels puisque souvent situés sur une dalle de béton (ciel des parkings). Ils ne pourront jouer le rôle attendu des espaces naturels en ville, à savoir absorber les eaux de pluies et les conserver. Le rôle d'îlot de fraîcheur sera totalement absent. Rien ne répond au Schéma Régional de Cohérence Écologique, ce qui est désolant. Boulogne-Billancourt est une ville très en-dessous des normes proposées par l'OMS pour la relation des habitants avec les espaces de nature (10 m^2 par habitant à moins de 15 minutes de marche à pied, puisque son rapport se situe à environ 5 m^2 par habitant. À noter que le Bois de Boulogne, parfois présenté comme une justification à la densification, est loin de l'île Seguin. Or, la santé d'une population dépend très clairement de la présence de surfaces importantes d'espaces verts à proximité » (Obs. N° 256)

« Notre demande sur l'île Seguin est d'abord de reconstituer un échantillon de forêt hybride entre la forêt alluviale et la forêt de plaine...
Concernant l'île Seguin, il serait hautement désirable de reconstituer un espace arboré du type ripisylve (forêt alluviale), plus proche toutefois des forêts connues sur les îles rhénanes (Rorschollen, la Rhinau, etc.) situées sur d'anciens méandres coupés et qui ont perdu la dynamique écologique des forêts régulièrement inondables telles que nous les connaissons sur des rivières ou des fleuves naturels. En effet l'endiguement de l'île Seguin conditionne déjà un autre profil de forêt, celui-là plutôt hybride entre la forêt alluviale et la forêt de plaine (chênes, peupliers noirs, saules, avec de la vigne arborescente, des drapés de clématites et au sol des arums tachetés, prêles, alliaires, aspérules odorantes par exemple…)
Ce serait un paysage arboré de transition entre la végétation de l'éco-quartier de Boulogne-Billancourt et le Parc de St Cloud » (Obs. N° 268)

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

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

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

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

Observations et questions du commissaire enquêteur

Concernant la protection du site et des paysages, le commissaire enquêteur demande que soit rappelés la réglementation applicable à ce projet et les avis des services concernés sur ce sujet (l'observation N° 396 fait état de l'absence de consultation de l'inspecteur des sites et l'observation N° 91 fait état de l'absence de mention des « espaces sensibles » dans le dossier d'étude d'impact). Qu'est-il prévu pour limiter l'impact du projet sur le paysage ? Quelles sont les actions mises en œuvre dans le projet pour réduire et compenser l'effet îlot de chaleur ? Des précisions devront être apportées et démontrer la pertinence des choix de matériaux envisagés dans le projet et qui contribuent à cet objectif. Il est également demandé que soient présentés au comité de suivi les matériaux de façade envisagés et leurs caractéristiques.

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

Un complément d'information est demandé sur les épaisseurs de terre nécessaires au bon développement des arbres de hautes tiges et sur le système de récupération et de stockage des eaux de pluie pour l'arrosage des plantations. Le commissaire enquêteur souhaite connaître le mode de gestion des espaces verts ouverts au public, ainsi que celui des espaces privatifs et des terrasses.

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

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

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

Thème N°4 : Les déplacements

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

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

- Circulation
- Accessibilité
- Stationnement

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

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

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

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

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

Les principales observations relatives à ce thème sont :

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

« En premier lieu, elle répond à l'ambition initiale d'île de la Culture. Les activités de bureaux qu'elle accueille complètent cette destination comme cela avait été imaginé dès le départ en 2004. Il est difficile en revanche de développer la réalisation de logements sur l'Île compte tenu

de son accessibilité plutôt réduite et de sa distance aux équipements. » (Obs. N° 435)

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

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

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

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

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

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

« Une île sans voitures, objectif initial. Le projet présenté prévoit la construction de 700 places de parking et s'interroge sur une possible ouverture au public en dehors des heures de bureau. Nous sommes à une station de métro, à une station du Grand Paris Express, à une gare routière

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

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

Observations et questions du commissaire enquêteur

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

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

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

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

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

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

En raison de la typologie des commerces attendus dans le projet et de l'absence de stationnement voitures pour les clients des commerces, il est demandé au maître d'ouvrage de préciser la localisation et le nombre de places de stationnement réservées aux deux roues pour les clients des commerces.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les principales observations relatives à ce thème sont :

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

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

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

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

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

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

Observations et questions du commissaire enquêteur

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

Durant le temps de l'enquête, 379 pièces du dossier d'enquête ont été mises à la disposition du public et téléchargeables sur le site internet de Publilégal. Il y a eu plus de 11000 téléchargements de pièces du dossier.

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

Le commissaire enquêteur demande au maître d'ouvrage, à la Ville et son aménageur, quelles mesures ils peuvent envisager pour porter à la connaissance du public des plans essentiels des aménagements des abords, tels que le plan des aménagements paysagés sur l'ile et le plan d'aménagement du quai au droit de l'Ile Seguin.

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

Thème N°6 : La cohérence du projet

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

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

- Projet innovant
- Attractivité économique

La cohérence du projet s'exprime à travers les observations sur le caractère innovant du projet, de son équilibre dans sa programmation, et de l'attractivité économique qu'il prévoit de générer au site.

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

Les principales observations relatives à ce thème sont :

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

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

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

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

« S'agissant de la qualité environnementale de ces futures constructions : Ces m² de bureaux devront être exemplaires sur le plan environnemental en termes de mode constructif conformément au reste de l'éco-quartier de la ZAC. Pourquoi ne le seraient-ils pas d'ailleurs ? Je n'imagine pas que les 6 architectes de renommée internationale qui réalisent dans le monde

entier des bâtiments vertueux, ne feraient pas de même sur l'Ile Seguin. Pourriez-vous également rassurer les Boulonnais et les Meudonnais sur ce point ?
Je soutiens bien sûr ce projet ambitieux pour l'Ile de France. » (Obs. N°338)

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

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

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

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

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

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

Observations et questions du commissaire enquêteur

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

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

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

Thème N°7 : Les points divers

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

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

- Nuisance des hélicoptères
- Chantiers
- Pollution visuelle

En raison du projet de tour sur l'Ile Seguin, plusieurs observations s'inquiètent du risque d'aggravation des nuisances sonores liées à l'éventuel déplacement du couloir aérien réservé aux hélicoptères au-dessus de la Seine.

La question des nuisances de chantier fait l'objet d'inquiétudes répétées.

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

Les principales observations relatives à ce thème sont :

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

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

« Je fais suite aux deux enquêtes publiques en cours à Boulogne Billancourt et je souhaiterais savoir si le fait d'implanter 4 tours IGH en bord de Seine à Boulogne Billancourt (2 projets en cours d'enquête publique : ilot D5 quartier du Trapèze en bord de Seine 3 IGH et 1 IGH sur l'ile Seguin) pourrait avoir un impact sur :
- le plan de vol des Hélicoptères au départ de l'héliport d'Issy (modification des survols

d'habitation)
- les nuisances sonores : si une étude a été faite sur la modification des nuisances sonores qui seront induites forcément par la répercussion du son des hélicoptères à cet endroit ? » (Obs N° 47)

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

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

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

Observations et questions du commissaire enquêteur

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

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

Thème N°8 : Les observations hors sujet

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

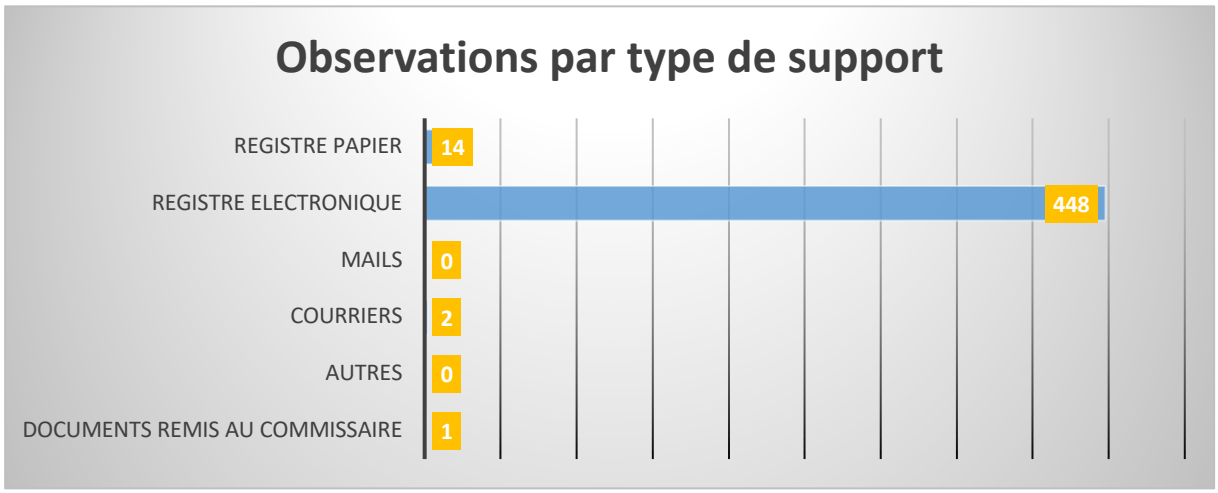
Moins de 1% portent entre autres sur le thème « Les observations hors sujet ». Ces observations ne font pas l'objet d'une analyse du commissaire.

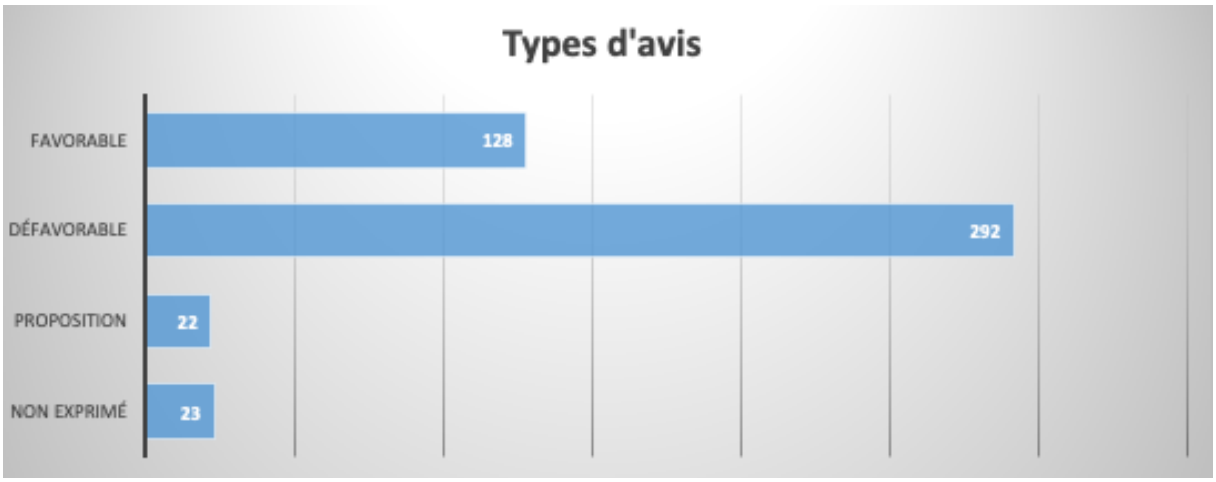
Observations et questions du commissaire enquêteur

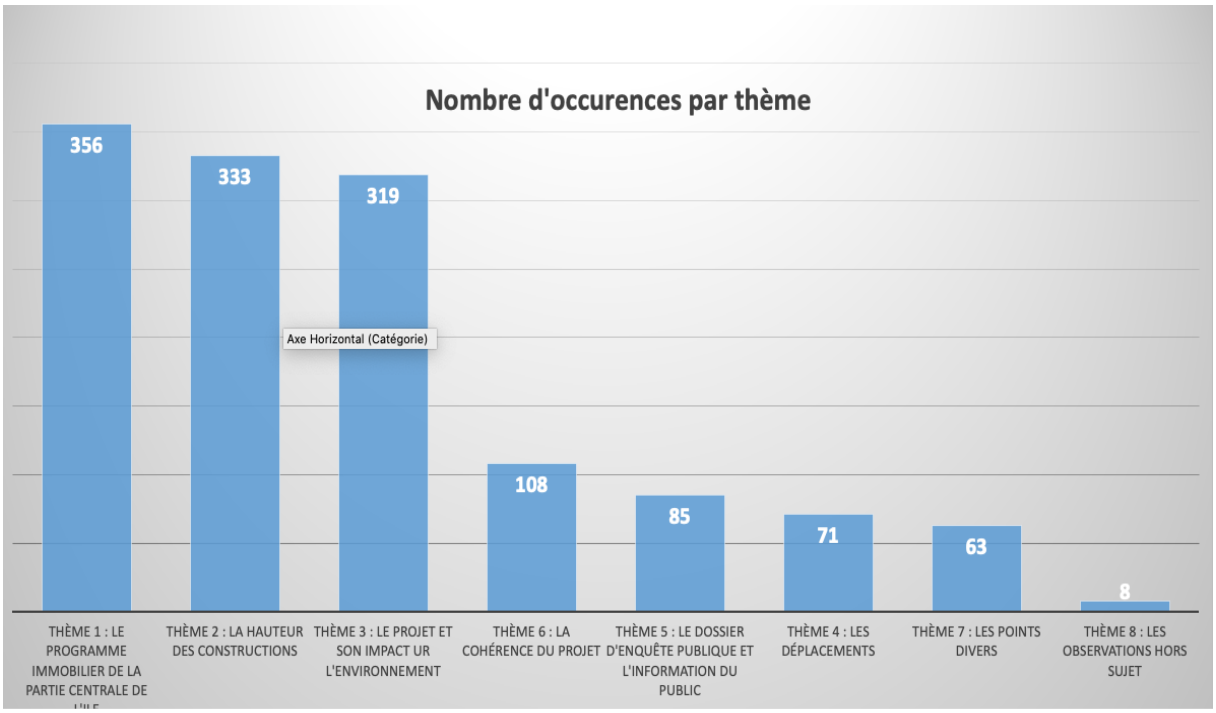
Aucune.

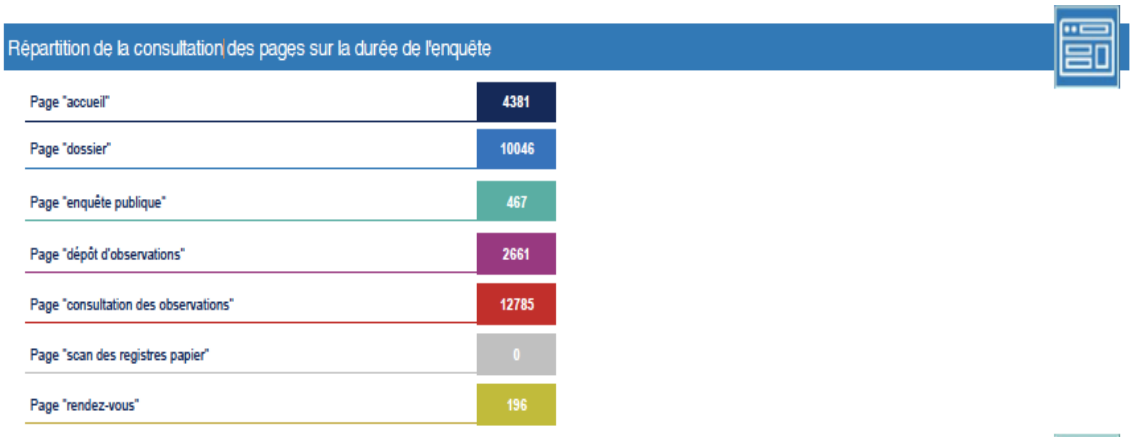
ANNEXE 1 AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS

Graphique de dénombrement des observations :






Nombre d'occurences par thème
356
333
319
108
85
71
63
8
Axe Horizontal (Catégorie)
THÈME 1 : LE PROGRAMME IMMOBILIER DE LA PARTIE CENTRALE DE
THÈME 2 : LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS
THÈME 3 : LE PROJET ET SON IMPACT UR L'ENVIRONNEMENT
THÈME 6 : LA COHÉRENCE DU PROJET
THÈME 5 : LE DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE ET L'INFORMATION DU PUBLIC
THÈME 4 : LES DÉPLACEMENTS
THÈME 7 : LES POINTS DIVERS
THÈME 8 : LES OBSERVATIONS HORS SUJET


Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête
Page "accueil" 4381
Page "dossier" 10046
Page "enquête publique" 467
Page "dépôt d'observations" 2661
Page "consultation des observations" 12785
Page "scan des registres papier" 0
Page "rendez-vous" 196

ANNEXE N° 7

Île Seguin - Partie centrale - Lots 1 et 2

Boulogne-Billancourt (92)

A destination de Monsieur le Commissaire Enquêteur

MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS FORMULEES LORS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DANS LE PROCES-VERBAL DE SYNTHESE ETABLI PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

Maître de l'ouvrage : DEVELOPPEMENT BOULOGNE SEGUIN (DBS)

23 septembre 2020

Introduction

Le 9 septembre 2020, Monsieur Bernard Aimé, commissaire enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour conduire l'enquête publique relative au projet de construction développé par la société DBS sur la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt (Lots 1 et 2), qui s'est tenue du 15 juillet au 2 septembre 2020 inclus, a remis à la société DBS, en présence des représentants de la Ville de Boulogne-Billancourt, autorité organisatrice de l'enquête publique, et de la SPL Val de Seine Aménagement, aménageur de la ZAC Seguin Rives de Seine, le procès-verbal de synthèse des observations écrites et orales recueillies durant l'enquête.

Le présent mémoire, établi en application de l'article R123-18 du Code de l'Environnement, expose les réponses apportées et les observations formulées par la société DBS au regard de ce procès-verbal de synthèse.

Il convient de noter que plusieurs des observations recueillies pendant l'enquête publique concernent l'opération d'aménagement d'ensemble de la ZAC dans laquelle s'inscrit le projet de DBS. Pour cette raison, DBS a sollicité la SPL Val de Seine Aménagement pour apporter sa contribution au présent mémoire.

Pour éclairer globalement les réponses apportées aux observations exprimées, DBS souhaite tout d'abord rappeler les éléments qui ont prévalu dans l'élaboration du programme de construction développé sur la partie centrale de l'île Seguin.

Le projet de DBS s'inscrit dans un territoire chargé d'histoire, au cœur d'une grande métropole mondiale : L'île Seguin, ce symbole gravé dans la mémoire collective.

D'abord terre de la blanchisserie et de la tannerie, elle fut surtout le fief de l'industrie automobile avec Renault et sa mythique 4CV. Aujourd'hui, l'île Seguin se veut culturelle et tertiaire.

La dynamique engagée est menée avec concertation, responsabilité et audace pour inventer une alternative urbaine où chacun pourra :

- Flâner sur les berges de la Seine et dans un jardin public avec vue sur les coteaux de Meudon et de Sèvres.
- S'émerveiller devant une exposition d'art contemporain et vibrer en assistant à un concert.
- Travailler et se réunir dans des espaces conviviaux et performants.
- Boire un verre à une terrasse de café, les pieds presque dans l'eau.
- Se déplacer à pied et à vélo dans le calme et en sécurité.

Un premier signal architectural symbolise déjà le renouveau de ce lieu iconique qui s'étire sur le fleuve. A la poupe de l'île, la Seine Musicale et son œuf étincelant magnétisent déjà les regards. A l'autre extrémité, la Fondation d'art contemporain EMERIGE lui répondra demain. Ces deux pôles culturels fixent l'ambition de la nouvelle île Seguin : être une destination phare et incontournable du Grand-Paris.

- Respectée pour son histoire.
- Équilibrée par sa palette architecturale et paysagère.
- Animée grâce à la mixité des usages et à la diversité de ses équipements.
- Recherchée pour la qualité de son environnement, aussi stimulant qu'apaisant.
- Observée pour son haut niveau de performance environnementale.
- Enviée pour sa singularité, celle d'une île moderne et connectée, à portée de tout et de tous.

Poser la dernière pièce du puzzle

Situé au centre de l'île, ce projet complète le projet d'aménagement urbain. Chaînon manquant entre la ville de Boulogne-Billancourt et les coteaux verdoyants de Meudon et de Sèvres, il relie les deux pôles culturels. Bénéficiant de l'aménagement d'un jardin public d'une superficie d'au moins 15 000 m², il invitera le visiteur à toutes les déambulations.

Ce défi, c'est la société DBS, acteur historique de la ZAC Seguin Rives de Seine, qui le relève. Six cabinets d'architecture de renom garantissent la diversité architecturale du programme. L'architecte-urbaniste Christian de Portzamparc en assure la coordination pour veiller à sa qualité technique et à son harmonie esthétique.

Un programme mixte qui fait la part belle aux bureaux réinventés

Respectueux des destinations prévues dans la ZAC Seguin Rives de Seine et par le PLU de Boulogne-Billancourt, cet ensemble de 130 000 m² affiche une densité inférieure à celle de tous les projets précédemment envisagés sur la partie centrale de l'île. Il s'articule en deux lots de trois immeubles indépendants, séparés par une voie centrale piétonne. Pour fluidifier les circulations, créer des respirations et proposer des perspectives, des percées visuelles sont tracées entre les immeubles. Près de 6 500 m² de commerces et d'activités animent les espaces publics. Bureaux, commerces et équipements culturels insufflent la vie à toutes les heures de la journée, du lundi au dimanche.

Ni « barre occultante », ni « plancher des vaches »

Sur ce terrain tout en longueur, les immeubles dévoilent des hauteurs variées au regard des promeneurs et des habitants des villes voisines pour casser tout effet de linéarité et de bloc. Avec sa forme épurée, ses façades à la blancheur opalescente et ses 59 mètres de hauteur, l'Emergence anime le centre de l'île en écho aux architectures iconiques situées aux deux extrémités. Depuis son généreux restaurant panoramique, la vue sur Paris, et sur les coteaux de Meudon et Sèvres est somptueuse.

Conjuguer variété architecturale et excellence environnementale

Cette animation architecturale se conjugue avec une forte exigence environnementale via :

- **Une sobriété énergétique** avec des matériaux biosourcés pour les éléments de structure ou d'isolation, l'utilisation du bois pour l'ossature de certains immeubles et l'optimisation thermique grâce à un pilotage en temps réel de l'éclairage, du chauffage et de la ventilation.

- **Une réversibilité et la flexibilité** des bâtiments qui rendent possible l'émergence de nouveaux modes de travail et tous les formats de rencontre en préservant la santé de tous. Ils déclinent de larges escaliers ouverts, de généreuses terrasses ensoleillées et des bureaux baignés de lumière naturelle pour un cadre de travail optimal où il fait bon vivre et travailler.

- **La végétalisation** qui est prévue au maximum de l'emprise bâtie pour réduire les îlots de chaleur. Les toitures et terrasses sont ainsi végétalisées, participant au retour de la biodiversité sur l'île. Cette intégration entre architecture et nature est source de bien-être et de lien. A l'instar de ce jardin public d'au moins 15 000 m² qui semble se prolonger dans les immeubles côté Meudon et Sèvres.

- **La porosité entre les espaces privés et publics** qui est favorisée et naturelle. Elle est physique et visuelle avec des rez-de-chaussée largement ouverts et une grande fluidité pour les piétons entre la voie centrale, les percées visuelles et les berges du projet.

- **Les circulations douces** qui privilégient les piétons, les vélos et la liaison avec les transports en commun du Pont de Sèvres, en cohérence avec les aménagements de la ZAC.

Lieu de flux et d'échanges, l'île Seguin reste un territoire à part, ouvert à tous. Visiteur du soir, sportif du petit matin, commerçant et restaurateur, employeur et salarié l'animent le temps d'un concert, d'un footing, d'un déjeuner, d'une réunion ou d'une journée de travail.

Pour chacun d'eux, l'Ile Seguin est :

UN LIEU **PORTEUR DE RENOUVEAU,**
CELUI D'UNE AUTRE AMBITION URBAINE.

UN LIEU A **FORTE IDENTITÉ,**
QUI ATTIRE ET AIMANTE LES TALENTS.

UN LIEU QUI **RESPIRE,**
AU RYHTME DE CHACUN ET DE LA JOURNEE.

UN LIEU D'**EQUILIBRE,**
OU IL FAIT BON VIVRE.

UN LIEU OU IL FAUDRA ETRE,
EN 2024.

Sommaire

THEME 1 : LE PROGRAMME IMMOBILIER DE LA PARTIE CENTRALE 11

1.1 Evolution des surfaces du programme et des destinations depuis la création de la ZAC et justification du programme de la partie centrale de l'île Seguin 12

1.2 Compte rendu des réunions de la concertation préalables à la définition du programme du projet DBS 23

1.3 Comprendre le projet DBS au regard des projets passés 24

1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire 30

1.5 L'impact de la COVID-19 sur les modes de travail et l'immobilier de bureaux 34

1.6 Réversibilité de la destination bureaux dans le projet DBS 41

THEME 2 : LA HAUTEUR ET L'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS 45

2.1 Représentation plus « réaliste » de l'Emergence 46

2.2 Matérialisation des cônes de vues éloignées depuis Meudon et Boulogne-Billancourt et implantation de l'Emergence 51

2.3 Surfaces et volumes des emprises bâties des constructions existantes et projetées en comparaison avec l'occupation préexistante (usine Renault) 58

2.4 Comparaison entre la ligne de crête des usines Renault et celle du projet DBS 60

2.5 Locaux techniques de l'Emergence 65

2.6 Implantation de l'Emergence 67

THEME 3 : LE PROJET DBS ET SON IMPACT SUR l'ENVIRONNEMENT 71

3.1 Réglementation applicable au projet DBS et avis des services concernés 72

3.2 Impact du projet sur le paysage 76

3.3 Actions mises en œuvre pour réduire et compenser l'effet îlot de chaleur 87

3.4 Bilan des surfaces d'espaces verts créés dans la ZAC et les espaces naturels sensibles à proximité du site et sur le territoire 90

3.5 Bilan sur les épaisseurs de terre, le système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations 92

3.6 Mode de gestion des espaces verts ouverts au public et des espaces verts privatifs 94

3.7 Effet Venturi et impact du projet DBS sur la circulation de l'air dans le couloir de ventilation que représente la Seine 95

3.8 Mesures d'évitement prises en compte dans la phase de conception et les mesures compensatoires mises en œuvre à l'occasion de la phase travaux du projet concernant l'impact du projet sur la biodiversité 99

3.9 Pollution du site et mesures prises avant la construction 103

THEME 4 : LES DEPLACEMENTS 107

4.1 Accessibilité et circulation 108

4.2 Normes de stationnement 114

4.3 Dimensionnement et fonctionnement des parkings 115

4.4 Etudes de trafic 117

4.5 Circulations douces et Transports en commun ou collectifs 118

THEME 5 : LE DOSSIER D'ENQUETE ET L'INFORMATION DU PUBLIC 127

5.1 Mesures envisagées pour porter à la connaissance du public des plans essentiels (aménagement des quais et des abords) 128

5.2 Présentation d'une maquette au comité de suivi 128

THEME 6 : LA COHERENCE DU PROJET 129

6.1 Intentions de la SPL et de la Ville concernant le parcours sportif et son prolongement avec le projet d'aménagement 130

6.2 Modernité du projet devant les enjeux climatiques 131

6.3 Etude par anticipation de l'application de la RE 2020 134

THEME 7 : POINTS DIVERS 137

7.1 Survol du projet DBS par les hélicoptères 138

7.2 Bruit en phase chantier 141

THEME 1 : LE PROGRAMME IMMOBILIER DE LA PARTIE CENTRALE

1.1 Evolution des surfaces du programme et des destinations depuis la création de la ZAC et justification du programme de la partie centrale de l'île Seguin

DBS retranscrit ci-après le préambule de la SPL Val de Seine Aménagement.

L'opportunité de la programmation a déjà été discutée entre l'Etat, la municipalité, et le public en amont, d'abord lors de la création de la ZAC et de l'approbation du premier PLU de Boulogne-Billancourt en 2004, puis elle a donné lieu à de très nombreux débats et enquêtes publics lors des modifications successives du PLU au cours des quinze années passées.

Depuis l'approbation de la dernière révision du PLU de Boulogne-Billancourt intervenue en décembre 2018 à l'issue de procédures de concertation successives, de votation, de médiation juridictionnelle et d'enquête publique (avec avis favorable du commissaire-enquêteur), la phase du choix de la programmation sur l'île est désormais passée et reste en accord avec les besoins actuels Les constructions projetées respectent les destinations prévues dans la ZAC et au PLU, en particulier dans l'OAP n°3 qui fixe la programmation sur l'île Seguin.

Cette programmation et les besoins des futurs occupants sont à l'origine du dimensionnement des équipements publics qui ont d'ores et déjà été réalisés, ou sont en cours de réalisation par la SPL Val de Seine Aménagement et les collectivités publiques (réseaux souterrains, ponts, passerelles, gare du Grand Paris, parkings publics sur le Trapèze, parvis coté Seine Musicale, etc.).

Sont retranscrites ci-après les indications de la SPL Val de Seine Aménagement.

- **Contexte général**

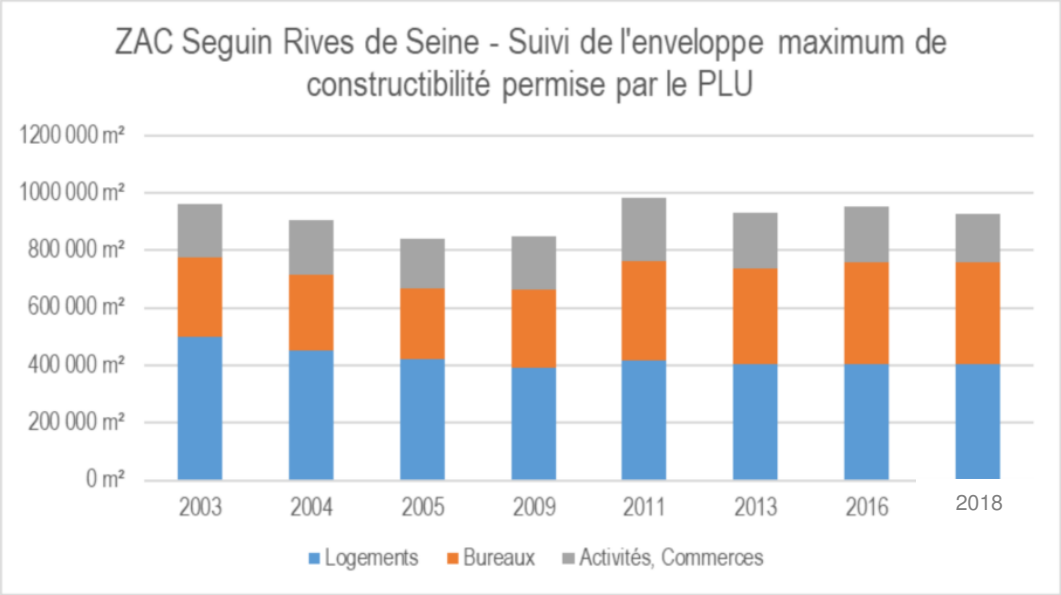
Historiquement, le Trapèze et l'île Seguin ont été entièrement bâtis et exploités par Renault pour la fabrication des véhicules de sa marque, jusqu'à la fermeture des usines en 1992, donc pour un usage industriel. En 2003, le Préfet de la Région Ile-de-France, M. Bertrand LANDRIEU, à la demande de Renault et de la Ville de Boulogne-Billancourt qui souhaitaient réhabiliter ces terrains, a décidé d'y affecter une constructibilité de 960 000 m², à répartir entre logements, bureaux et activités commerciales.

Le dossier de réalisation de ZAC, approuvé par délibération du Conseil municipal du 8 avril 2004, a retenu une constructibilité de 905 000 m².

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

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

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



Tableaux d'évolution de l'enveloppe maximum de la constructibilité sur la ZAC Seguin Rives de Seine.

Sur le Trapèze une mixité fonctionnelle logements/bureaux/activités a été retenue, avec la création du parc de Billancourt.

Aujourd'hui sur le Trapèze, 560 000 m² environ ont été bâtis par DBS (255 000 m² environ de bureaux et 305 000 m² environ de logements), complétés de 17 000 m² de locaux d'activités et commerces, 30 000 m² environ d'équipements publics (crèches, écoles, collèges, médiathèque) et 2 500 m² environ d'établissements cultuels.

Sur l'île Seguin, la Ville de Boulogne-Billancourt a souhaité dès 2004 favoriser la création d'un pôle à vocation culturelle avec « l'île des 2 cultures », comportant notamment l'implantation d'un musée d'art contemporain sur la pointe aval (la Fondation Pinault), une salle de musique sur la pointe amont (la SMAC), des résidences d'artistes, et des locaux tertiaires (universités, hôtel, instituts de recherches et laboratoires) sur le reste de l'île.

Compte tenu des contraintes liées à l'insularité et de la volonté politique forte d'ouvrir l'île au public, la programmation de logements résidentiels a été exclue.

La programmation retenue permettait en outre d'apporter sur l'île une animation en journée et en soirée, sans engendrer de nuisances.

- **Le projet initial de François Grether élaboré en 2004**

Le projet Grether portait sur une constructibilité totale de 175 000 m² répartie en :

- 50 000 m² de bureaux et 55 000 m² d'activités (notamment les sièges sociaux de l'INCa, l'INSERM, le CNRS, le LEEM et l'Université Américaine à Paris).
- 30 000 m² d'hébergement non résidentiel (hôtel, hébergement pour étudiants, chercheurs et artistes).
- 40 000 m² d'activités culturelles, en ce comprises la fondation Pinault pour 34 000 m² et la Salle de Musiques Actuelles (SMAC).

Il avait prévu pour l'ensemble de l'île des espaces publics d'une surface de 4 hectares incluant 6 500 m² environ d'espaces végétalisés. Les hauteurs d'immeuble étaient comprises entre 6 et 10 étages.

L'abandon par François Pinault de son projet de Fondation en 2005 a profondément bouleversé la programmation de l'île, aboutissant à la constitution d'un conseil d'experts pour définir une nouvelle programmation culturelle. Parallèlement plusieurs projets ont été pressentis par l'Etat pour lui succéder :

- En 2005, annonce de la création d'une cité des arts par le Premier Ministre Dominique de Villepin.
- En 2006, annonce de l'installation du projet de Centre Européen de Création Contemporaine par Renaud Donnedieu de Vabre (Ministre de la Culture).

Ces projets n'ont pas été concrétisés, et les autres investisseurs pressentis, dont certains avaient obtenu des permis de construire, se sont retirés.

- **Le projet de Jean Nouvel en 2011**

Son histoire et sa localisation font de l'île Seguin une île bâtie dont la silhouette a marqué le grand paysage de la boucle de la Seine. Forte de ce contexte et des réflexions alors en cours sur le développement du Grand Paris et de la Vallée de la Culture, une mission a été confiée aux Ateliers Jean Nouvel de proposer une programmation apte à accueillir des programmes culturels d'exception.

Le projet conçu par Jean Nouvel prévoyait dans sa première version une constructibilité de 337 000 m² environ dont 97 000 m² environ de programmes culturels et 5 points hauts. Cette constructibilité a été ramenée ensuite à 310 500 m² et 4 points hauts.

- 154 000 m² de bureaux.
- 45 500 m² d'hébergement non résidentiel, c'est-à-dire non permanent.
- 111 000 m² d'activités dont 97 000 m² à destination culturelle.

Le projet comportait un jardin central sous verrière de 13 000 m² environ.

Cette programmation a permis d'obtenir que l'une des futures gares du Grand Paris Express soit située au pied de l'Île Seguin.

Pour permettre la réalisation du projet proposé par Jean Nouvel, une révision simplifiée du PLU a été engagée et approuvée en 2011.

- **Les évolutions du projet de 2012 à 2015**

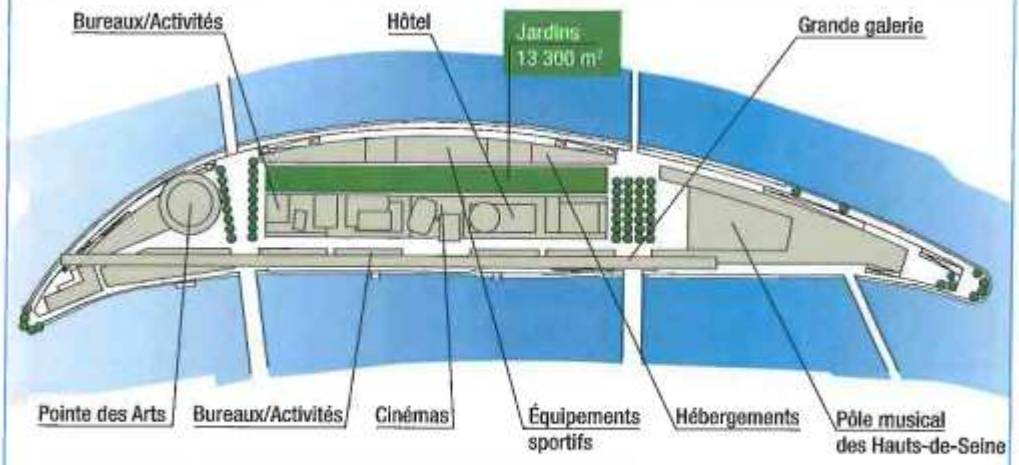
Sur la pointe aval de l'île, le Conseil Général des Hauts-de Seine a décidé de bâtir la Seine Musicale, établissement culturel de dimension internationale accueillant des concerts, la maîtrise des Hauts-de-Seine, des commerces et restaurants. La Seine Musicale a ouvert ses portes en avril 2017.

Sur la pointe amont, le projet initié par M. Yves Bouvier et repris par le promoteur EMERIGE consiste en un autre lieu culturel, affecté à l'art contemporain, un hôtel et un immeuble de bureaux.

En ce qui concerne la partie centrale de l'île, suite à la contestation de la révision du PLU de 2011, le Conseil Municipal de Boulogne-Billancourt a décidé le 21 novembre 2012 de soumettre au vote des boulonnais, le choix du projet pour l'île Seguin parmi trois propositions présentées ci-après, reprenant les grands principes urbains mais en déclinant la forme urbaine et la programmation générale de l'Île.

Projet N°1

Sa forme urbaine ambitieuse comporte 4 points hauts et une série de jardins suspendus qui libèrent un grand jardin au sol et augmentent la présence du végétal sur l'île.



Les jardins suspendus de l'île Seguin.

Caractéristiques

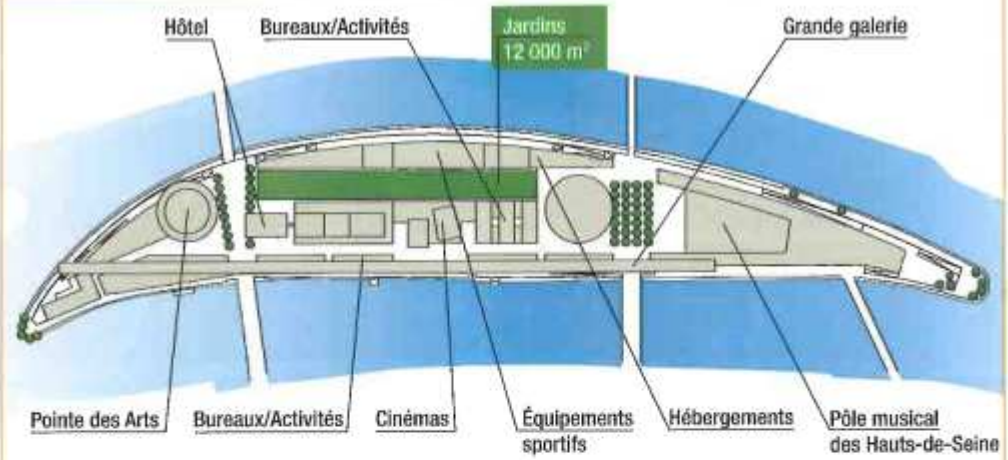
Jardin public **13 300 m²**
Terrasses **32 500 m²**
dont **26 300 m²** plantées
Constructibilité totale **310 000 m²**
- Culture **94 000 m²**
- Hébergement **64 000 m²**
- Bureaux/Activités **137 000 m²**
- Commerces **10 500 m²**
- Équipements sportifs **4 500 m²**

Un grand jardin public de 13 300 m² relie les deux pointes de l'île.

- Un grand jardin sous verrière de 13 326 m² reliant les deux parvis, bordé de restaurants et de commerces
- Une forme urbaine ambitieuse comportant une tour d'une hauteur maximum de 120 m et trois autres tours d'une hauteur inférieure à 100 m
- Un belvédère public permettant de découvrir un panorama sur l'ensemble du paysage et de la métropole parisienne
- Une rue commerçante animée

Projet N°2

Sa silhouette comporte un seul point haut, un belvédère public qui libère un grand jardin au sol.



Les terrasses plantées de l'île Seguin.

Caractéristiques

Jardin public **12 000 m²**

Terrasses **29 400 m²**

dont **23 200 m²** plantées

Constructibilité totale **255 000 m²**

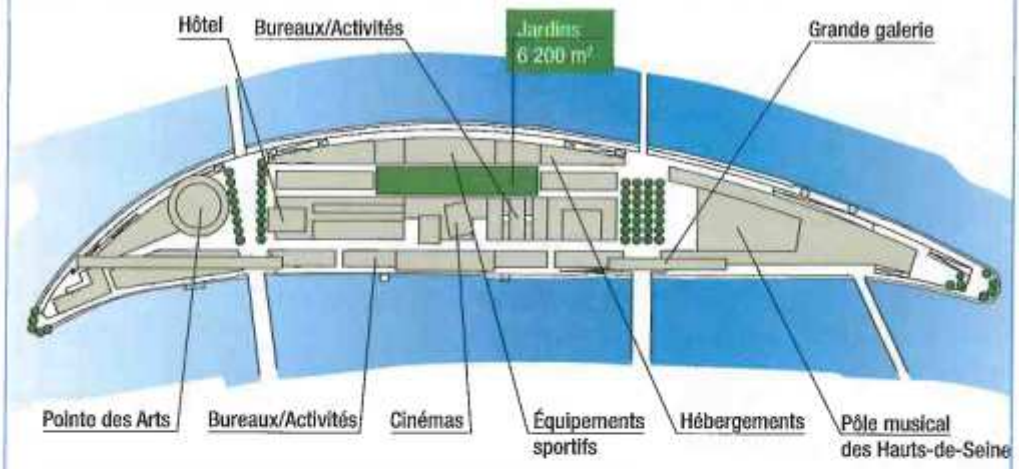
- Culture **84 000 m²**
- Hébergement **42 000 m²**
- Bureaux/Activités **112 000 m²**
- Commerces **12 500 m²**
- Équipements sportifs **4 500 m²**

Un grand jardin public de 12 000 m² relie les deux pointes de l'île.

- Un grand jardin sous verrière de 11 992 m² au centre de l'île, bordé de restaurants et de commerces
- Une forme urbaine comportant une tour d'une hauteur maximum de 110 m
- Un belvédère public permettant de découvrir un panorama sur l'ensemble du paysage et de la métropole parisienne
- Une rue commerçante animée

Projet N°3

L'absence de point haut implique l'augmentation de l'emprise au sol des constructions.
La surface du jardin central est réduite.



La grande terrasse plantée de l'île Seguin.

Caractéristiques

Jardin public **6 200 m²**
Terrasses **29 300 m²**
dont **23 200 m²** plantées
Constructibilité totale **232 000 m²**
- Culture **84 000 m²**
- Hébergement **35 000 m²**
- Bureaux/Activités **94 000 m²**
- Commerces **14 500 m²**
- Équipements sportifs **4 500 m²**

Un jardin public de 6 200 m² devient un jardin intérieur.

- Un jardin sous verrière de 6 237 m² au centre de l'île, bordé de restaurants et de commerces
- Une rue commerçante animée

Cette « votation » a recueilli 17 547 votes. Le Projet n°2 a remporté les suffrages avec plus de 40% des voix. Ce projet comportait une constructibilité de 255 000 m² répartis comme suit :

- un point haut dont la hauteur maximale était de 110 m de hauteur (soit 146 m NGF).
- un jardin de 12 000 m² en cœur d'îlot.
- 112 000 m² de bureaux.
- 42 000 m² d'hébergement non résidentiel, c'est-à-dire non permanent.
- 100 500 m² d'activités dont 84 000 m² à destination culturelle et un équipement sportif de 4 500 m².

Le PLU a intégré cette programmation sous forme de déclaration de projet approuvée le 4 juillet 2013. Le dépôt de recours au Tribunal administratif de Cergy-Pontoise a conduit le Maire de Boulogne-Billancourt à initier un processus de médiation avec les opposants autour de groupes de travail thématique afin de trouver un consensus. Le Collectif des meudonnais et les associations environnementales boulonnaises ont participé à ces réunions.

Lors d'une ultime réunion plénière le 9 septembre 2015, les parties ont rédigé ensemble les termes du protocole d'accord approuvé par le Conseil Municipal réuni le 24 septembre 2015 et qui portait sur les points suivants :

- Limiter, dans les Cahiers des Charges de Cession de Terrain (CCCT), à 50 m de hauteur le dernier plancher accessible des immeubles à réaliser sur l'île Seguin.
- Réduire la constructibilité du projet à 240 000 m² maximum, soit une baisse de 15 000 m².
- Mettre en place des ateliers dès la signature d'un protocole avec les associations et riverains requérants, la Ville de Boulogne-Billancourt et la SPL Val de Seine Aménagement afin de préciser d'une part, les prescriptions architecturales, environnementales et paysagères du CCCT et d'autre part, la programmation du reste à construire de l'Île Seguin et la qualité de ses espaces publics.

- **Le projet du groupe VIVENDI en 2017**

Le groupe Vivendi a souhaité en 2017 acquérir la partie centrale de l'île pour y réaliser un campus tertiaire de 150 000 m² environ afin de regrouper un ensemble d'entreprises actives notamment dans les médias et le numérique, le sport et le développement durable. La programmation était la suivante :

- 112 000 m² de bureaux.
- 28 000 m² d'activités.
- 10 000 m² d'équipement sportif.
- Un parking de 700 places.
- Un jardin sur dalle ouvert au public de 12 000 m² environ.

Une demande de permis de construire a été déposée le 3 mai 2018 et la Préfecture de Région Île-de-France a délivré le 18 juin 2018, l'agrément permettant la construction d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux d'une surface de 145 500 m².

Ce projet a été abandonné début 2019.

- **La médiation juridictionnelle et le PLU révisé approuvé le 19 décembre 2018**

Le PLU approuvé en 2013 ayant fait l'objet de recours, une procédure de médiation juridictionnelle a été initiée par le Maire de Boulogne-Billancourt.

Dans ce cadre, les discussions sur la programmation de l'Île Seguin ont été engagées au mois de décembre 2017, sous l'égide du Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise, Monsieur Gilles HERMITTE entre :

- La Ville de Bougne-Billancourt
- L'association Boulogne Environnement 92
- L'association Action Environnement Boulogne-Billancourt (AEBB)
- L'association Vivre à Meudon
- L'association Val de Seine Vert
- Le collectif « vue sur l'île Seguin »
- M. Patrice Vivier, riverain

Cette procédure de médiation a donné lieu à 14 réunions et une visite des lieux, entre décembre 2017 et novembre 2018.

Au terme de cette médiation, de nombreuses propositions, émanant des parties prenantes, ont été retenues pour aboutir à un accord sur les principes suivants:

- Conserver à l'Île Seguin sa vocation mixte culturelle et tertiaire en fixant un objectif de densité ramenée à 230 000 m² de surface de plancher maximum.
- Elargir le jardin et les zones de circulation piétonne.
- Libérer de larges vues sur et à partir des coteaux de Meudon et ménager ainsi des respirations dans le respect de la trame verte et bleue.
- Accepter un unique bâtiment de grande hauteur s'élevant à 96 m NGF maximum dont l'implantation et l'architecture devront limiter l'impact visuel.
- Limiter strictement la circulation automobile aux accès aux parkings souterrains, outre la possibilité d'installer des transports collectifs sur l'île.

Il en a découlé également la création de percées (ou traversées) piétonnes et visuelles dans le sens nord/sud et la création d'un jardin ouvert au public d'une superficie d'au moins 15 000 m² d'un seul tenant donnant sur la rive sud, côté Meudon.

Ces principes ont été consacrés dans le PLU révisé de Boulogne-Billancourt approuvé à l'unanimité, après avis favorable du commissaire-enquêteur, par l'établissement public territorial GPSO le 19 décembre 2018.

Ils figurent dans les Orientations d'Aménagent et de Programmation (OAP) n°3.

Avec l'appui d'Ingérop, maître d'œuvre des espaces publics et de l'Agence François Leclercq, urbaniste coordonnateur, la SPL a élaboré un dossier de consultation pour relancer la commercialisation de la partie centrale de l'île Seguin, en respectant scrupuleusement l'OAP n°3 décrit ci-après.

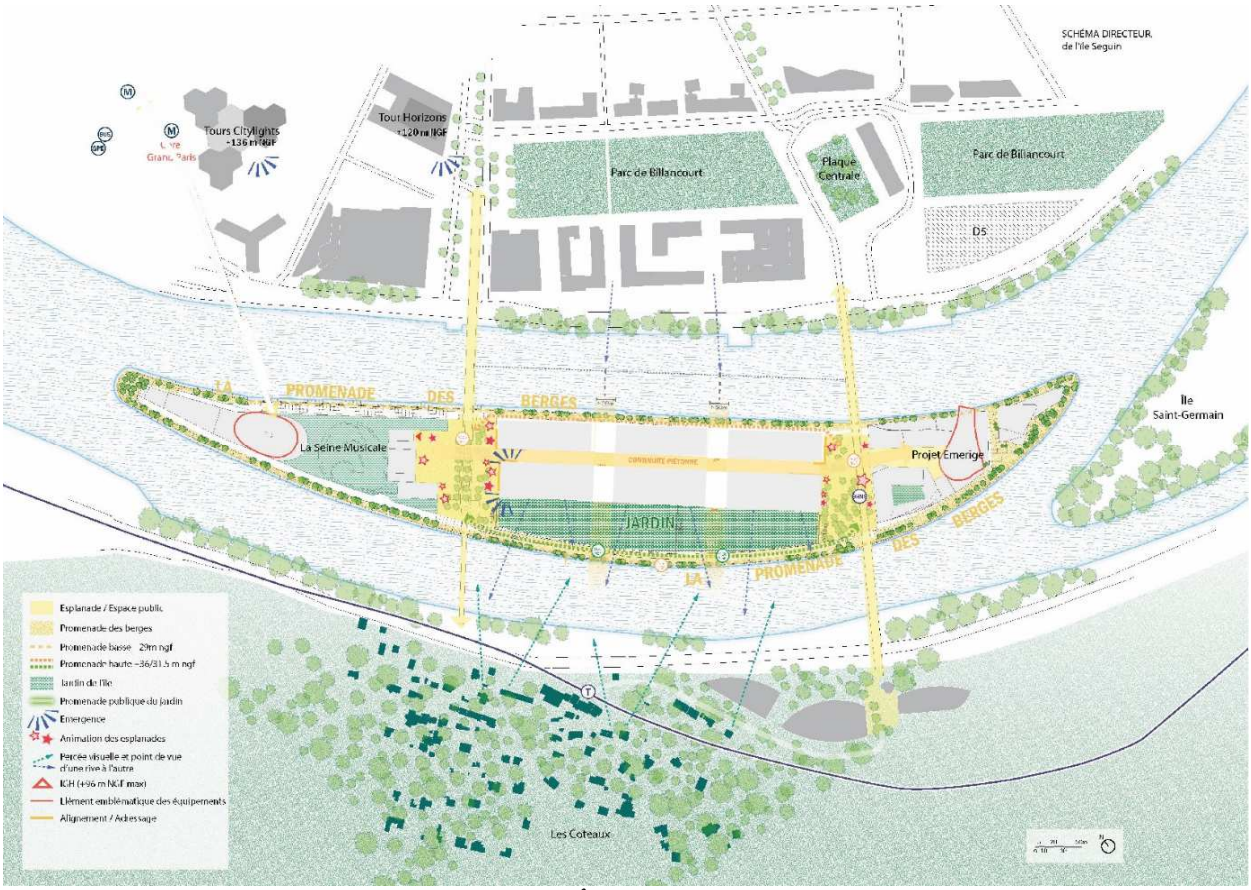


Schéma directeur de l'Île Seguin (F-Leclercq, 2019).

Le groupement DBS s'est positionné pour réaliser ce programme.

- **Le projet DBS en 2019**

Le projet DBS objet de l'enquête porte sur une emprise à bâtir d'une surface totale de 2,5 ha environ, séparée en deux lots distincts par une voie centrale publique en surplomb d'une la galerie multi-réseaux. Il prévoit, dans le respect du PLU, de l'OAP n°3 et des principes convenus dans le cadre du protocole d'accord, une constructibilité de 130 000 m², dont 123 500 m² à destination de bureaux et 6 500 m² affectés aux activités (restauration commerciale, commerces de proximité, activités de loisirs, services). Il comporte 20 000 m² de moins que le projet antérieur du groupe Vivendi.

Le projet se développera le long des rives de Billancourt en harmonie avec l'aménagement du jardin public d'une superficie d'au moins 15 000 m² accessible depuis le niveau des ponts pour se répandre naturellement vers le petit bras de la Seine et entrera en résonance avec les coteaux de Meudon.

- **Tableau synthétique des surfaces des projets successifs sur l'Île Seguin**

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

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

1.2 Compte rendu des réunions de la concertation préalables à la définition du programme du projet DBS

Sont retranscrits ci-après les propos de la SPL Val de Seine Aménagement.

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

Depuis, le projet d'aménagement de la zone a fait l'objet d'une longue et importante concertation avec les associations de défense de l'environnement, mais aussi avec les boulonnais et meudonnais.
Les recours exercés contre le PLU en 2004 ont ainsi conduit à la mise en place par la municipalité de Boulogne-Billancourt d'une commission de concertation Seguin-Rives de Seine en janvier 2005.

Enfin, comme indiqué plus haut, une procédure de médiation juridictionnelle a été conduite par le Président du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise à l'initiative du Maire de Boulogne-Billancourt en 2016.

Conformément aux engagements prévus dans le protocole conclu le 14 décembre 2018 à l'issue de cette médiation, un Comité de Suivi associant les associations signataires de cet accord a été mis en place.

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

1.3 Comprendre le projet DBS au regard des projets passés

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

- **Qualité architecturale et innovation**

La position centrale du projet DBS a conduit ses architectes concepteurs à créer un lien architectural entre les deux pôles culturels des deux pointes de l'île, en prenant soin de constituer une unité entre les lots 1 et 2, une harmonie entre les immeubles, tout en leur conférant une part de diversité pour contribuer à l'animation et la qualité architecturale du paysage urbain. Ces intentions se déclinent ainsi :

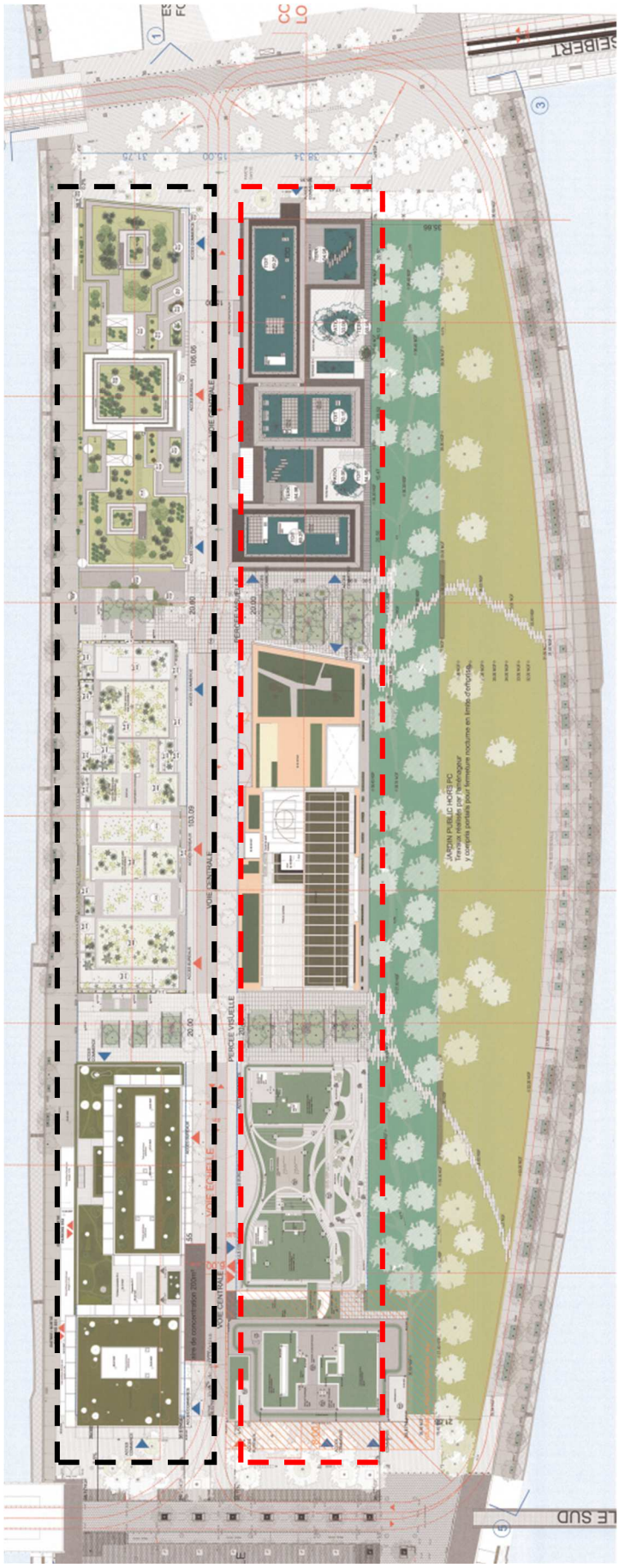
- Une ligne de référence commune située entre les niveaux 50 m NGF et 54 m NGF crée une accroche avec la Seine Musicale au Nord et la Fondation EMERIGE au Sud et dessine un « pont » en surplomb du fleuve, au-dessus duquel pourront se concentrer services et terrasses plantées.
- Une Emergence à l'altimétrie 96 m NGF, soit 59 m de hauteur.
- Des « accidents » marquent un rythme particulier le long du quai au gré des programmes : terrasses plantées, espaces de plus grande hauteur, voie publique d'accès aux berges.
- En partie haute, les constructions se fragmentent et s'aèrent en laissant filer la lumière et les vues à travers des percées et des variations de hauteur.
- Un langage commun unifiant la base des immeubles côté Boulogne-Billancourt.
- Une composition de 6 immeubles s'inscrivant dans des volumes dont les contours sont très découpés.
- La façade de chaque immeuble marque des retraits, des saillies, voire des porte-à-faux, qui déstructurent les volumes d'inscription. Les façades côté Meudon et Sèvres se végétalisent afin de faire la jonction avec le jardin public tandis que celles côté Boulogne-Billancourt conservent un aspect plus urbain et sont traitées à la façon d'un navire en dialogue avec la Seine.
- Deux percées visuelles d'au moins 20 m de large.

    - Lot 1

Pour créer une harmonie entre tous les immeubles du lot 1, la création d'une base architecturale commune a été façonnée et marquée par des bandeaux filants sur toute la longueur du lot. Cette partie basse part du niveau du quai jusqu'au troisième étage. Sur cette base sont posées des « boîtes émergentes » composées par trois architectes selon le principe d'un objet distinct posé sur un autre. Les volumétries des boîtes émergentes varient d'un bâtiment à l'autre pour marquer un léger retrait, chaque immeuble présentant des vêtures différentes renforçant la diversité singulière et d'ensemble.

    - Lot 2

Le lot 2 n'est pas à l'aplomb de la berge de l'île. Tourné vers les coteaux de Meudon et de Sèvres, un grand jardin public occupe la moitié sud de la partie centrale de l'île. Les volumes des immeubles forment une succession de creux et de parties en saillies, certains balcons filent devant les creux. Les lignes discontinues horizontales créées par les balcons marquent une cohérence entre les trois immeubles. Pour imprimer le rythme de l'ensemble et donner le sentiment que le jardin public se prolonge dans les immeubles, les parties en creux, les terrasses, les balcons et les toitures se parent de verdure.

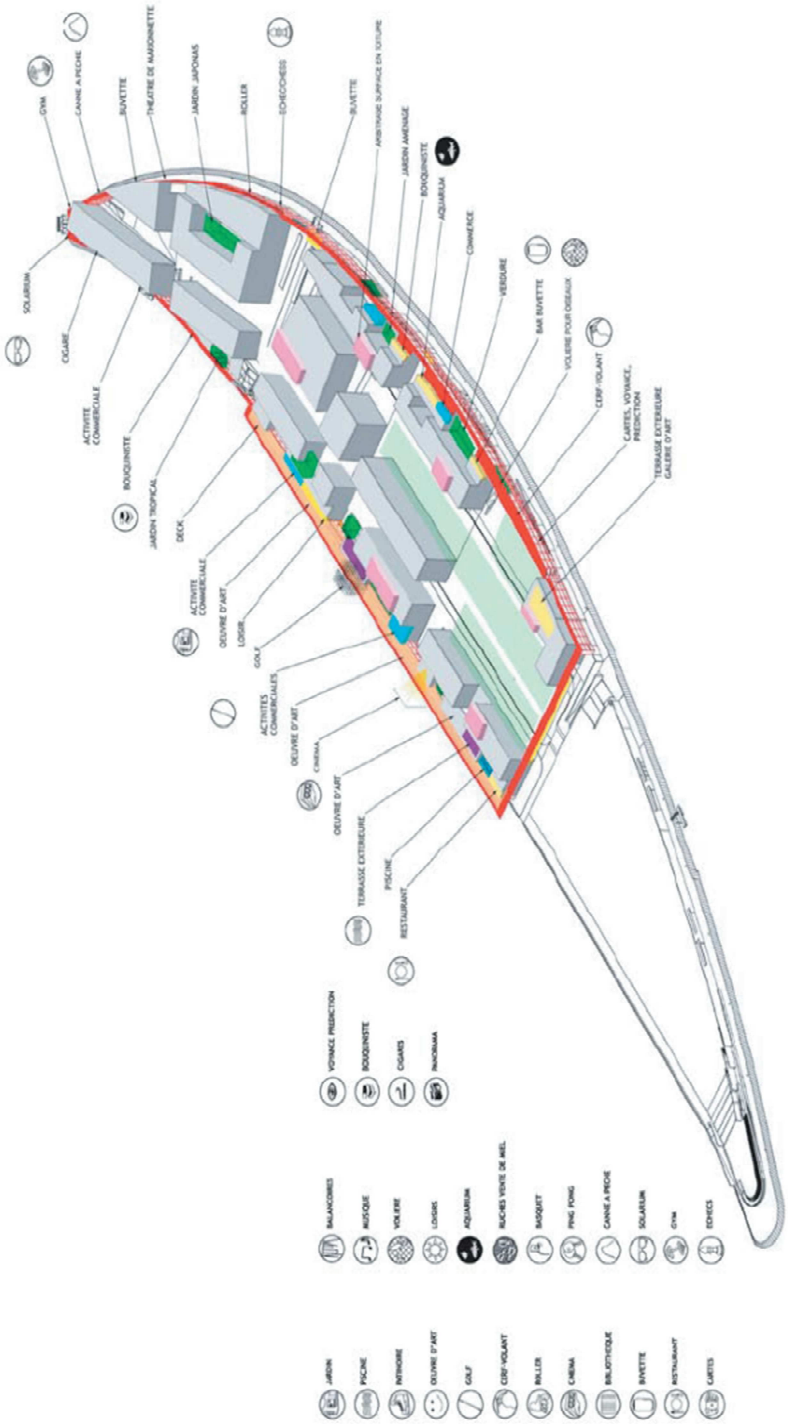


Plan de masse de la partie centrale de l'Île Seguin avec en noir le lot 1 et en rouge le lot 2.

L'innovation dans le projet DBS se décline sous plusieurs thèmes :

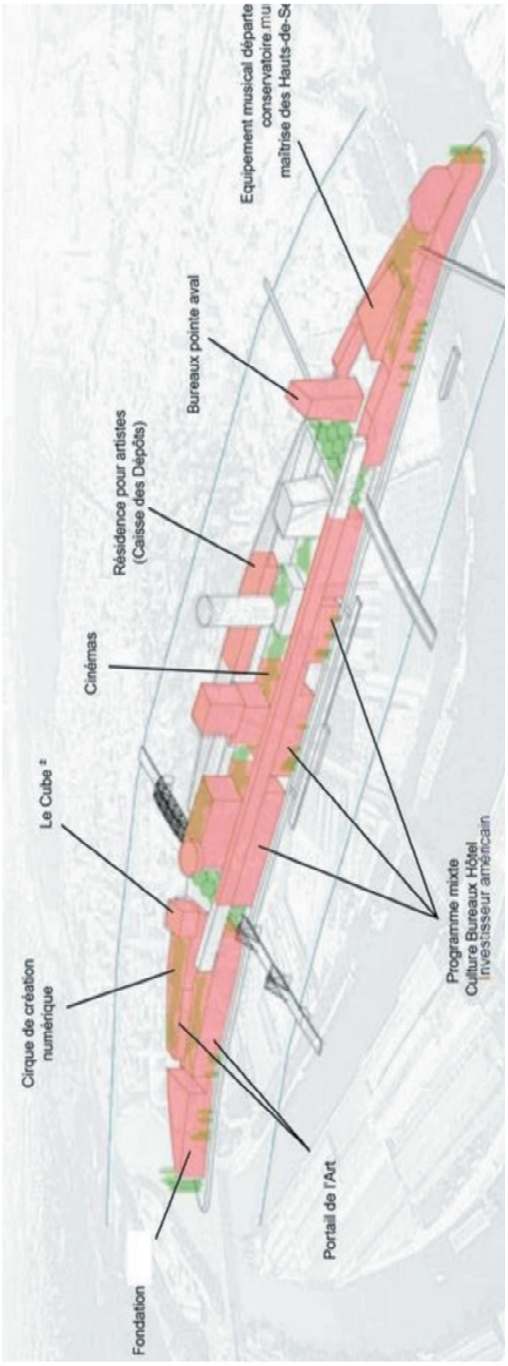
- L'équipe projet :
  - DBS s'est entourée pour la conception de chacun des immeubles, d'architectes expérimentés, guidés par un architecte coordonnateur reconnu également pour ses compétences d'urbaniste dans la conception des quartiers de grande envergure. Ces choix garantissent une qualité architecturale et technique pérenne, variée et cohérente. L'équipe a su tirer le meilleur des savoir-faire de chacun pour proposer un projet harmonieux mettant en valeur les caractéristiques de chaque agence d'architecture.
  - DBS, acteur historique de la ZAC Seguin Rives de Seine, a réalisé de nombreux projets depuis sa création. Elle bénéficie d'une grande connaissance des anciens terrains Renault.
- Les usages proposés :
  - Des espaces et services communs accessibles au public et des espaces privatifs tournés vers les nouveaux modes de travail et usages des futures générations.
  - L'intégration de près de 6 500 m² de commerces et d'activités participant à l'animation des espaces publics et répondant aux attentes des utilisateurs du site, des riverains et des visiteurs.
  - Une porosité entre espaces privés, espaces publics et espaces accessibles au public garantissant une réelle fluidité pour les piétons entre la voie centrale, les percées visuelles et les berges du projet.
  - Une qualité de confort et de bien-être répondant aux niveaux les plus élevés des standards en vigueur.
- Les « produits » proposés :
  - Des immeubles adaptés à tout type d'exploitation, flexibles en termes d'aménagement des espaces de travail et conçus pour permettre une réversibilité raisonnée (voir Thème 1, sous-partie 1.6).
  - Une performance environnementale s'inscrivant dans les meilleures références tant sur le plan des énergies que sur le plan des bilans carbone (voir Thème 6, sous-partie 6.2).
- L'organisation :
  - Des réunions de travail mises en place entre DBS et la SPL Val de Seine Aménagement pour le suivi hebdomadaire du projet comme mentionné précédemment.

- **Comparaison par rapport au projet Grether (2004)**
    - Le Projet Grether proposait pour l'ensemble de l'île 6 500 m² de terrasse jardin dans la partie centrale. Le projet de DBS et de la SPL désenclave le jardin et lui donne une surface d'au moins 15 000 m².
    - Les hauteurs d'immeubles étaient comprises entre 6 et 10 étages. Le projet DBS propose un projet avec des immeubles respectant ces ordres de grandeur à l'exception de l'unique point haut (l'Emergence) validé lors de la votation de 2012 et de la médiation de 2018.



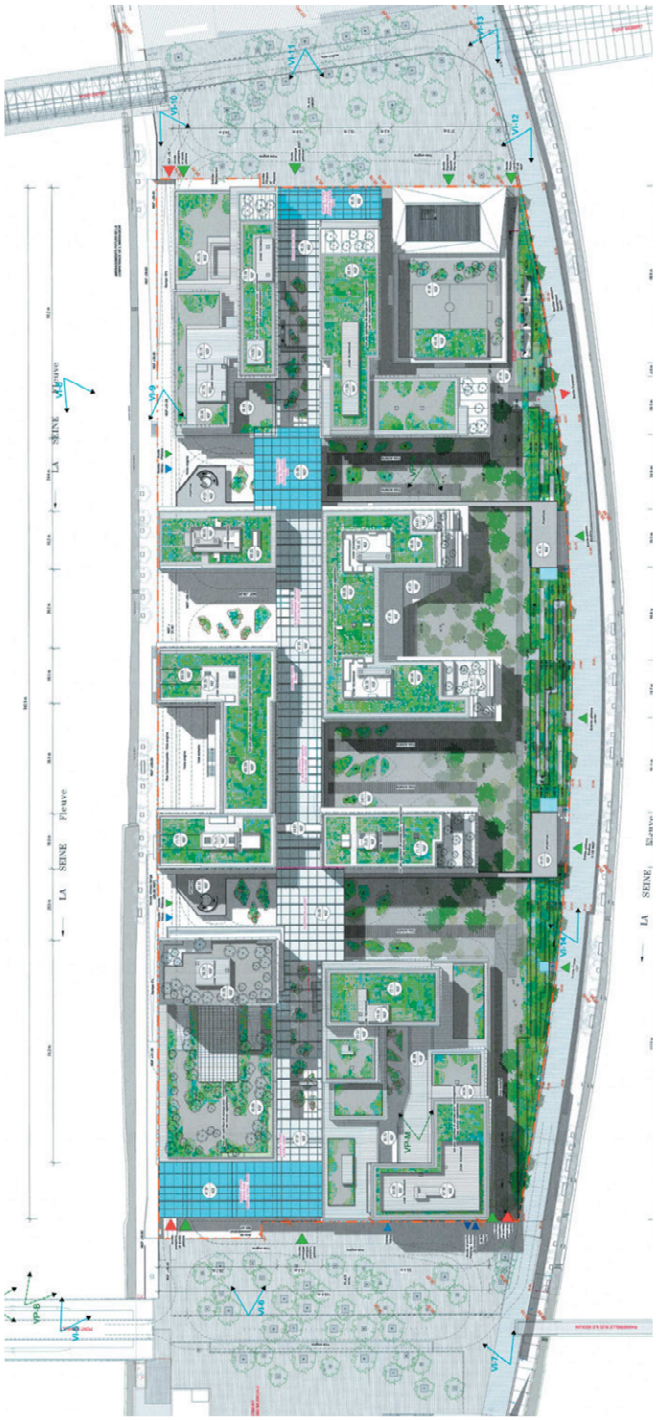
Axonométrie du projet Grether, extrait du CAUE de juillet 2020.

- **Comparaison par rapport au projet N°2 de Nouvel (2012)**
    - Le projet proposait un front fluvial bâti à l'aplomb du socle de l'île. Le projet DBS instaure un retrait d'une dizaine de mètres par rapport aux berges du côté Boulogne-Billancourt et d'un autre retrait pour laisser place au jardin public côté Meudon et Sèvres.
    - Le jardin central était couvert par une verrière. Le projet actuel de jardin public est en plein air.
    - La voie centrale était linéaire. Le projet DBS propose une forme travaillée en redents pour éviter un aspect canyon de la rue.
    - La superficie constructible sur la partie centrale était de 140 000 m² quand le projet DBS est limité à 130 000 m².



Axonométrie du projet Jean Nouvel, extrait du CAUE de juillet 2020.

- **Comparaison par rapport au projet Vivendi (2017)**
    - Le jardin était privé et ouvert au public avec une végétation aménagée sur dalle. Le projet actuel propose un jardin public bénéficiant d'un aménagement en pleine terre.
    - La surface du jardin était de 12 000 m² quand le projet actuel prévoit un jardin d'au moins 15 000 m².
    - La voie centrale était privative. Le projet actuel offre une voie centrale publique et soumise à contrôle d'accès des véhicules.



Plan de masse du projet Vivendi, extrait du permis de construire.

1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire

Le commissaire enquêteur souhaite connaître le nombre de mètres carrés de bureaux existants dans l'environnement immédiat du projet DBS, le taux de vacance ainsi que l'état du parc tertiaire. DBS répond à cette demande en apportant des précisions sur l'état du marché de bureaux à Boulogne-Billancourt et Grand Paris Seine Ouest.

- **Les agréments bureaux délivrés en 2019**

L'agrément est une autorisation administrative délivrée par l'État dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire. Il oriente les acteurs publics et privés du marché, dans leur choix de localisation des activités économiques pour favoriser une répartition plus équilibrée entre les activités et l'habitat sur le territoire de l'Ile-de-France.

Les surfaces de bureaux agréées en 2019 se situent principalement à Paris, en Seine-Saint-Denis et dans les Hauts-de-Seine, territoires d'implantation privilégiée des entreprises.

En 2019, 2,4 millions de m² de bureaux ont été agréés en Ile-de-France (y compris les m² agréés correspondant à des modifications de projet dont les agréments ont été obtenus en 2017 et 2018)[1]. La part des bureaux agréés dans les Hauts-de-Seine représente 30% des surfaces totales agréées en Ile-de-France, soit près de 720 000 m².

- **Les emplois de bureaux**

Est exposée brièvement ci-après la nature des emplois à Boulogne-Billancourt et plus largement sur le territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Grand Paris Seine Ouest (GPSO).

La Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement (DRIEA)[2] a publié en février 2020 une étude sur la nature des emplois de bureaux en Ile-de-France. Cette étude conclut que l'Etablissement Public Territorial T3[3] dans lequel se situe la commune de Boulogne-Billancourt, et notamment l'île Seguin, comprend majoritairement des « emplois de bureaux du tertiaire métropolitain » (66%), c'est-à-dire dans les domaines du conseil, de la gestion, de la finance et de la culture.

Entre 2009 et 2015, la proportion d'emplois de bureaux dans l'Etablissement Public Territorial T3 de l'étude a connu une croissance importante jusqu'à nos jours.

La commune de Boulogne-Billancourt accueille de nombreuses entreprises et sièges sociaux. A titre d'exemple, on peut citer : Renault, Canal Plus, Boursorama, et plus récemment UBEEQO, Roche, Bein Sport, Ipsen. Sur les dix dernières années, d'après Cushman & Wakefield, 52% des sociétés qui ont acquis ou loués des locaux à Boulogne-Billancourt étaient déjà présentes en Boucle Sud[4]. Boulogne-Billancourt est donc une implantation attractive. La Boucle Sud continue d'attirer les entreprises aux « emplois de bureaux » comme en témoignent le futur siège de BNP Paribas Real Estate à Boulogne-Billancourt, ceux d'Orange et de Capgemini à Issy-les-Moulineaux, ou encore de Renault dont le souhait est de s'implanter sur l'îlot D5 du Trapèze à Boulogne-Billancourt.

[1] Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement (DRIA), Les emplois de bureaux en Ile-de-France, Agrément Immobilier d'entreprise, 2019 Bilan, juin 2020.

[2] Direction Régionale et Interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement (DRIA), Les emplois de bureaux en Ile-de-France : une approche complémentaire d'analyse du parc de bureaux, février 2020.

[3] L'étude a fait la distinction avec l'EPT T4 qui comprend notamment le quartier d'affaires de la Défense sur les communes de Puteaux et Courbevoie, ainsi que Nanterre, Neuilly-sur-Seine et Levallois-Perret. L'EPT T4 présente 75% d'emplois de bureaux.

[4] Voir page 31 pour des explications

- **Etude du marché des bureaux**

Cette partie répond aux observations qui dressent un portrait de l'état du marché de bureaux en Ile-de-France et au sein de la Boucle Sud qui ne reflète pas les conclusions des nombreuses études menées très récemment par les experts en immobilier qui, quant à elles, se montrent optimistes sur la réponse du marché à la construction d'un projet 100% tertiaire sur la partie centrale de l'Île Seguin. Pour rappel, les immeubles de la partie centrale de l'Île Seguin proposent des surfaces de bureaux variant entre 7 200 m² SDP et 19 500 m² SDP conçues pour être flexibles et modulables afin de pouvoir être louées à un ou plusieurs utilisateurs. Les études de marché ci-après ont été réalisées par BNP Paribas Real Estate et JLL en juillet 2020[5].

  - Le cas de l'Ile-de-France

La pandémie de la COVID-19 a entraîné un ralentissement du marché immobilier sur les deux premiers trimestres 2020. Selon l'étude de marché menée par JLL, près de 70 % des investisseurs déclarent qu'il faudra plus de 6 mois post-confinement pour que le marché de l'investissement et le marché locatif retrouvent leur dynamisme d'avant confinement.

Si un recul des transactions a bien été constaté au T1 2020, 13 transactions ont néanmoins été réalisées en Ile-de-France pour un total de 223 000 m² SDP loués sur le T2 2020 pour des immeubles localisés principalement dans Paris/Quartier Croissant Ouest, La Défense et le Nord-Ouest.

Au T2 2020, la surface moyenne des « Grandes Recherches » en Ile-de-France porte sur des immeubles d'environ 13 000 m² SDP équivalent à l'ordre de grandeur des immeubles de la partie centrale de l'île Seguin. Une tendance à vouloir se relocaliser en dehors du QCA (Quartier Central des Affaires à Paris) est également pressentie. A ce sujet, la Boucle Sud fait partie des zones convoitées et attire 12% des recherches.

Des recherches d'espaces de bureaux à l'horizon 2024, ce qui correspond à l'échéance du projet de la partie centrale, ont d'ores et déjà été formulés et identifiés pour des très grandes surfaces, c'est-à-dire des immeubles d'une superficie supérieure à 5 000 m² SDP voire même au-delà de 40 000 m² SDP.

En juin 2020, le taux de vacance des bureaux en Ile-de-France est de 5,5%.

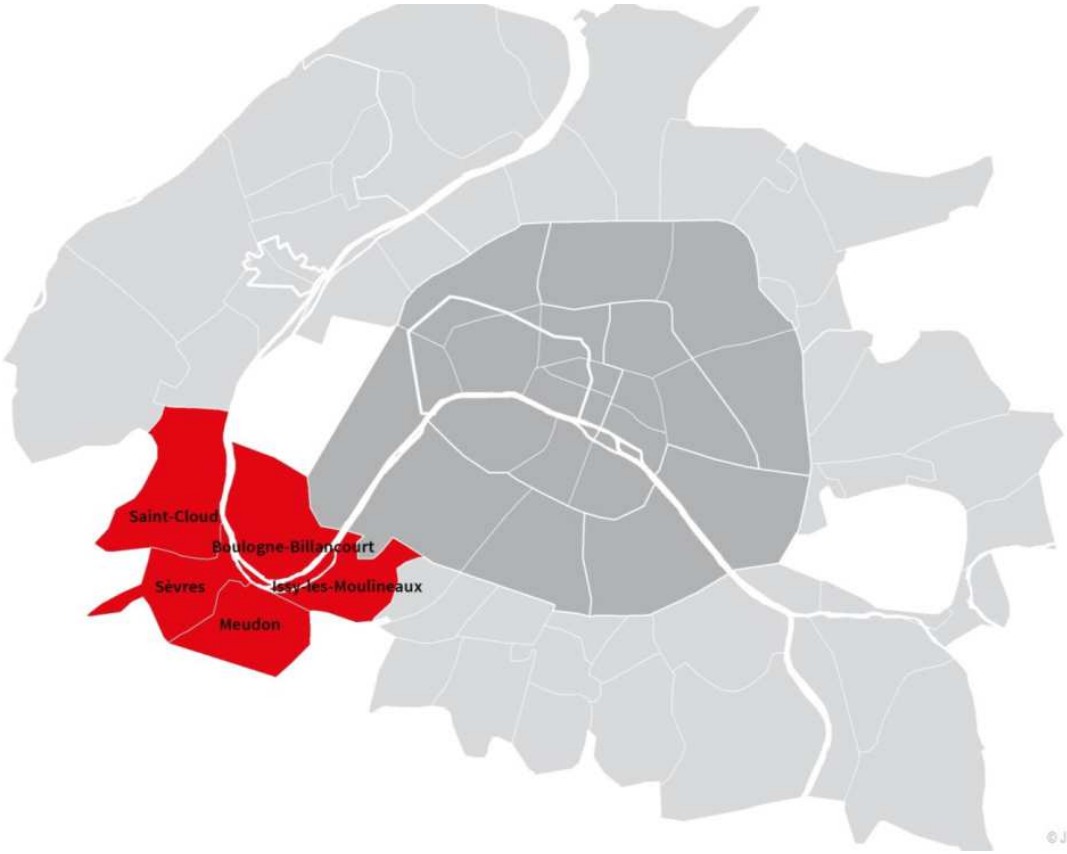
Il convient de signaler que les bureaux « anciens » ont une flexibilité limitée et une offre de services pour les utilisateurs inadaptée à l'organisation du travail. La vacance des bureaux souvent identifiée par le public et les associations concerne essentiellement ces surfaces.

Construire des immeubles de bureaux, de qualité premium, offrant des services et répondant aux nouvelles attentes des utilisateurs sur l'Île Seguin, à proximité des transports en commun et à l'accessibilité aisée répond aux enjeux actuels de développement de l'offre tertiaire sur le secteur du Grand Paris Seine Ouest.

[5] Etude sectorielle, Boucle Sud, juillet 2020, BNP Paribas Real Estate. / Etude sectorielle, Marché locatif bureaux de la Boucle Sud, 1er trimestre 2020, JLL.

- Le cas de la Boucle Sud

La « Boucle Sud » est une zone géographique d'Ile-de-France identifiée par les experts en immobilier. Elle regroupe Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Meudon, Sèvres, Saint-Cloud.



Localisation de la Boucle Sud, Etude sectorielle, Marché locatif bureaux de la Boucle Sud, 1er trimestre 2020, JLL.

Le taux de vacance de la Boucle Sud à fin mars 2020 est de 6,7%, dont seulement 1,3% pour le neuf.

L'offre neuve s'est réduite et ne représente plus que 19% du stock. Les experts annoncent une pénurie d'offre neuve jusqu'en 2022. Les immeubles qui seront livrés à cette échéance sont déjà loués.

En 2019, on dénombrait plus de 8 transactions pour des volumes supérieurs à 5 000 m².

- **La ZAC Seguin Rives de Seine**

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

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

- **Vacance versus obsolescence**[6]

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

Ces dernières années, l'obsolescence des bureaux liée à la croissance des nouvelles demandes des utilisateurs s'est accélérée notamment avec les open-spaces et l'arrivée en France du co working. Les utilisateurs ne se sont plus seulement intéressés aux ratios d'occupation versus loyers mais à la qualité des espaces de travail. Cela a précipité des nouvelles attentes pour des espaces flexibles, des lieux de travail isolé individuel, des lieux de détente et de convivialité mais aussi un besoin grandissant de services. Le bureau devient un véritable outil d'attractivité des talents pour l'entreprise.

La montée en puissance des labels et certifications a également rendu le parc existant et vieillissant moins attractif. Désormais, les espaces de travail doivent être connectés (label Wiredscore), tournés vers le bien-être des salariés (label WELL), et répondre à de solides objectifs de respect de l'environnement (LEED, BREEAM, etc.).

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

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

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

[6] Base de donnée Cushman&Wakefileld en juillet 2020

1.5 L'impact de la COVID-19 sur les modes de travail et l'immobilier de bureaux

DBS souhaite répondre aux interrogations soulevées par l'impact de la COVID-19 sur les modes de travail et de manière plus large, sur l'immobilier de bureau.

Le présent article a pour objet :

- *de dresser un état des lieux de la pratique du télétravail à l'issue de l'expérience contrainte de la période de confinement,*
- *d'en examiner les avantages et les inconvénients, tels qu'ils sont apparus dans cette expérience marquante,*
- *d'évaluer les perspectives d'évolution du télétravail au-delà du confinement,*
- *d'analyser les autres conséquences de la crise sanitaire sur la conception des immeubles de bureaux, leurs fonctions nouvelles dans l'organisation du travail et les mesures à mettre en œuvre pour prévenir l'irruption éventuelle de futures pandémies,*
- *de montrer comment le projet DBS reste pertinent et peut prendre en compte les conséquences directes et indirectes de la crise sanitaire.*

- **Contexte**

Lors de la crise sanitaire mondiale, les français ont dû faire face à une longue période de confinement, du 17 mars au 11 mai 2020. Pour éviter l'arrêt complet de l'activité, les entreprises ont dû imposer le télétravail aux employés dont les postes permettaient cet aménagement. Selon l'Agence Nationale pour l'Amélioration des Conditions de Travail (ANACT), 30% des employés auraient ainsi pratiqué le travail à distance pendant le confinement, contre seulement 7 % auparavant[7].

Pour beaucoup d'entreprises ce nouveau mode de fonctionnement était une première. Après deux mois de confinement et d'expérimentation forcée du télétravail, les experts du secteur de l'immobilier de bureaux, les directions générales d'entreprises et leurs collaborateurs s'interrogent sur la mise en place et la pérennité de cette pratique dans le temps ainsi que sur son impact sur les habitudes de travail.

S'il est vrai que la COVID-19 a accéléré des transitions déjà en cours au sein des entreprises, comme la digitalisation des postes de travail, il convient de distinguer les changements d'usage des bureaux tels qu'ils ont été imposés par l'urgence sanitaire, des évolutions envisageables sur le long terme.

Les données présentées sont basées sur des sondages menés par l'Ipsos, BNP Paribas Real Estate, JLL, Mazars ou encore Colliers International en juin et juillet 2020. Ces sondages ont été réalisés sur un échantillon de salariés travaillant dans un immeuble de bureaux. Ils sont complétés par d'autres sources comme des rapports ministériels ou des études spécialisées.

[7] Claire Gueydan-O'Quin, Déconfinement : quels défis sur l'immobilier de bureau ?, Mazars, en ligne, 11/06/2020

- **Etat des lieux**

De manière générale, le télétravail a été bien accueilli, comme en attestent les données collectées par l'Ipsos et Colliers International :

- 71% des employés qui n'avaient jamais travaillé à domicile avant la crise sanitaire aimeraient télétravailler au moins un jour par semaine[8].
- Si le choix était possible, 45 % des employés souhaiteraient travailler la moitié du temps au bureau et l'autre moitié à domicile tandis que 17 % seulement opteraient pour travailler uniquement en télétravail[9]

Pour les salariés, le télétravail a été source d'autonomie et d'une meilleure gestion du temps et de l'organisation personnelle. Il a aussi réduit les durées des trajets quotidiens domicile/travail et a offert plus de temps pour les activités de bien-être. Les directions d'entreprises ont quant à elles « pris en considération que travailler un ou deux jours par semaine était peut-être la solution pour réduire certains coûts fixes et accorder une plus grande autonomie au personnel »[10].

Il convient de remettre ces premiers retours d'expérience positifs dans leur contexte, à savoir une période de télétravail à une échelle nationale dans une situation sanitaire générale très inquiétante. Tous les maillons des organisations tertiaires classiques (manager, collaborateurs, prestataires, fournisseurs, clients, etc…) étaient confrontés à la même situation de télétravail ce qui explique son relativement bon déroulement.

Une fois le confinement levé, la majorité des employés est retournée progressivement sur son lieu de travail. Certains ont poursuivi l'expérience du télétravail de façon plus ou moins importante, soit à la demande de leurs employeurs, soit en raison de contraintes personnelles (santé précaire, garde d'enfants, …). Mais la plupart des employeurs publics et privés, y compris de très grandes entreprises, a demandé à ce que ses employés rejoignent leurs lieux de travail dès la fin du confinement, tout en réfléchissant au recours ultérieur et éventuel à une certaine proportion de télétravail.

Quoi qu'il en soit, ce télétravail « intensif » et contraint par le confinement ne perdurera pas en l'état avec l'évolution de la situation sanitaire, notamment en raison d'autres retours d'expérience plus mitigés qui sont exposés ci-après.

[8] Colliers International, Et si le télétravail devenait la norme, en ligne, 15 avril 2020.
[9] Etienne Merci, Quel avenir pour le télétravail après le déconfinement, L'observatoire du bien-être au travail, Ipsos, en ligne, juillet 2020
[10] Grégoire de la Ferté, directeur Bureaux IDF de CBRE, Entretien, Le Covid 19 va doper le télétravail des entreprises, en ligne, 23/05/2020.

- **Le télétravail reste un défi pour les entreprises et les employés**

En dépit de ses nombreux avantages, le télétravail n'est pas généralisable à toutes les cultures d'entreprises, à toutes les fonctions ni à tous les individus, et reste un défi technique et d'accompagnement humain. Aussi, certaines entreprises ont éprouvé des difficultés à mobiliser leurs employés[11] en télétravail.

Certains employés ne sont pas en mesure de gérer simultanément le stress personnel et familial (domicile exiguë, garde d'enfants), les tensions liées à leur activité, la porosité croissante entre vie professionnelle et vie privée ou n'ont tout simplement pas les outils numériques nécessaires ni un espace de travail adapté. Les sondages menés montrent, par ailleurs, que 20% des salariés ne pratiqueront pas le télétravail, que ce soit à cause de la nature de leur poste ou par choix personnel. 34% des actifs en télétravail ont considéré moins bien travailler de chez eux durant le confinement et 38% des actifs en télétravail ou en chômage partiel en mai 2020 ont déclaré préférer retourner sur leur lieu de travail habituel, comme avant le confinement ou à peu près[12].

A cela s'ajoute l'une des principales inquiétudes : les usages déviants des outils du télétravailleur. Les télétravailleurs rencontrent un sentiment d'urgence permanente en raison de l'usage quasi exclusif de l'e-mail dans leur communication professionnelle et doivent faire face à une fragmentation des tâches qui peut affecter leur capacité à prioriser. C'est en effet là l'aspect contradictoire du télétravail : réduire la fragmentation du travail et améliorer la concentration, tout en entrainant un report excessif vers l'e-mail qui devient un outil collaboratif, de communication, de contrôle[13]. La relation entre le télétravailleur, son manager, son organisation, ses clients, ses collaborateurs devient alors une source de stress.

Le télétravailleur peut également se retrouver isolé, en ayant l'impression d'un contrôle renforcé ou un désintérêt de sa hiérarchie, subissant une détérioration de la collaboration entre collègues et une augmentation du temps de travail.

Les managers, de leur côté, se heurtent aux limites d'une certaine culture managériale basée sur le contrôle et le micro-management qui ne sont pas tout à fait compatibles avec le management à distance et la prise d'autonomie des collaborateurs. Le télétravail contraint ainsi à une évolution des pratiques managériales puisqu'il abroge les notions d'unité de temps, de lieu et d'action de l'entreprise.

Bien que pendant la période exceptionnelle du confinement, les entreprises n'aient pas eu d'autre choix que de recourir au télétravail (mais aussi à l'activité partielle), on a constaté que les bénéfices du télétravail s'érodent à mesure que la proportion de télétravailleurs et le taux de télétravail augmentent au sein d'une organisation tertiaire.

Il convient également de noter que recourir au télétravail de manière massive peut conduire à la perte des avantages premiers de cette méthode de travail. En ce sens, le télétravail doit être correctement encadré pour que télétravailleurs, salariés et entreprises tirent bénéfice de ses avantages.

[11] Claire Gueydan-O'Quin, Déconfinement : quels défis sur l'immobilier de bureau ? 11/06/2020

12 BNP Paribas Real Estate / IFOP – Baromètre : Les Français à l'épreuve du confinement – vague 2 – 7 mai 2020

[13] Le télétravail dans les grandes entreprises françaises, comment la distance transforme nos mode de travail, synthèse remise au ministère charge de l'industrie, de l'énergie et de l'économie numérique mai 2012.

- **Une nouvelle vision de l'immobilier de bureaux**

Que ce soit pour les employés comme pour les dirigeants, l'unité de lieu reste une chose essentielle pour le fonctionnement et le développement d'une entreprise.

  - Le bureau crée du lien social

Post confinement, 42% des français ont déclaré que ce sont les interactions entre collègues qui leur avaient le plus manqué[14]. Cette remarque a été reprise par de nombreux chefs d'entreprise et dirigeants qui considèrent le lien social entre salariés comme essentiel dans le développement professionnel.

Les salariés estiment que la disparition du bureau serait une menace à la cohésion d'équipe et à la culture d'entreprise[15], car la communication informelle et le travail en collaboration restent indispensables. En effet, le travail à domicile ou dans des tiers-lieux présente des risques[16] comme : une perte de la visibilité au sein de l'entreprise, la mise à l'écart du collectif de travail, un accès plus restreint à l'information et une « mercenarisation » de la relation de travail qui devient uniquement financière entre le collaborateur et l'entreprise.

Thibaut Cuillière, responsable de la recherche crédit chez Natixis, expose trois raisons pour lesquelles le télétravail ne fera pas disparaître l'espace de bureau physique :

- La tendance structurelle depuis quelques années au bien-être sur le lieu de travail.
- La création et le maintien d'une culture d'entreprise au sein des locaux.
- La mise en place de nouvelles mesures sanitaires pour protéger la santé des collaborateurs.

Le bureau devient un lieu de ralliement, de collaboration, d'échange, de création du savoir-faire, d'apprentissage et d'incarnation de la culture d'entreprise. Il reste et devient même davantage un véritable vecteur du sentiment d'appartenance à une entité, de cohésion d'une équipe et de créativité collective. Le bureau reste l'incarnation spatio-temporelle de l'entreprise.

La pandémie de COVID-19 a mis en évidence la nécessité de renouveler la conception des immeubles de bureaux (en complément du télétravail). Les principes de cette conception améliorée et adaptée sont rappelés ci-après.

[14] JLL, Comment (ré)imaginer les bureaux post-covid ? L'analyse de JLL en 7 points, en ligne, 16/06/2020
[15] BNP Paribas Real Estate/ IFOP, Baromètre les français à l'épreuve du confinement, vague 2
[16] Le télétravail dans les grandes entreprises françaises, comment la distance transforme nos mode de travail, synthèse remise au ministère charge de l'industrie, de l'énergie et de l'économie numérique mai 2012.

- Concevoir l'immobilier de bureaux comme un service

Les espaces de travail en commun vont prendre un poids significatif dans l'organisation du travail. Et si pour certaines branches, on peut imaginer des organisations très souples autour du télétravail, il n'en reste pas moins que ces entreprises auront besoin d'espace pour rassembler leurs collaborateurs, pour y héberger les fonctions support, pour élaborer les stratégies de demain.

Le siège social ne sera plus uniquement le marqueur symbolique de l'entreprise comme l'ont été les sièges de PSA au 75 avenue de la Grande Armée, les tours de la Société Générale à la Défense, ou encore les immeubles Art Déco de BNP Paribas dans le 9 ème arrondissement parisien. Les bureaux d'une entreprise sont maintenant tournés vers le bien-être des collaborateurs, ils participent à la stratégie des ressources humaines des grands groupes qui s'appuient sur un cadre de travail innovant et riche dans leurs processus de recrutement. Les nombreux services disponibles doivent permettre aux jeunes talents de choisir une entreprise plutôt qu'une autre.

La demande de bureaux sera axée davantage sur la flexibilité, la modernité, la durabilité, les caractéristiques environnementales des immeubles ainsi que sur les normes de sécurité élevées et la bonne gestion des flux.

Si cette période de confinement a permis à un grand nombre d'employés et d'employeurs d'expérimenter le télétravail, il n'est toutefois pas aisé de déterminer comment cette pratique influencera l'évolution des modes de travail. Plusieurs scénarios peuvent être envisagés.

L'étude[17] menée par *Workplace in progress* propose le modèle de l'immobilier de bureaux pensé comme un service dans lequel les facteurs déterminants sont la localisation et l'accessibilité, l'ouverture sur la ville, la qualité des services proposés aux collaborateurs, la flexibilité des zones de travail, l'hygiène, la sécurité et l'éco-responsabilité.

Les bureaux d'aujourd'hui doivent évoluer et la construction de nouveaux espaces de bureaux sur l'Île Seguin, répondant à ces nouveaux modes de fonctionnement, adaptables à différentes formes d'organisations, favorisant le travail collaboratif et les échanges, prend tout son sens.

[17] Workplace in progress, L'après Covid-19 quelles perspectives pour 2020/2021 ?, édition juin 2020.

- **L'implication de DBS dans le développement de nouveaux concepts**

DBS est impliquée dans la conception de bureaux qualitatifs qui permettront de prendre en compte les conséquences directes et indirectes de la crise sanitaire.

DBS est consciente des enjeux écologiques et sanitaires de l'immobilier de demain et a intégré dans le projet de la partie centrale de l'Île Seguin tous ses savoir-faire. Les immeubles composant son projet seront conçus autour de trois grands axes :

- **Le bien-être et la santé** des utilisateurs à travers une conception qui favorise :
  - Une forte végétalisation des espaces accessibles aux collaborateurs. Certains immeubles offriront jusqu'à 15% de leur surface de plancher en surfaces végétalisées.
  - Des espaces extérieurs de taille généreuse et en grand nombre, en partie végétalisés, offrant aux utilisateurs des bureaux la possibilité de s'aérer au sein de l'immeuble. Certains de ces espaces pouvant également servir de coursives extérieures limitant ainsi la circulation des personnes au sein des immeubles.
  - Une utilisation autant que possible des toitures-terrasses en espaces végétalisés ou de convivialité ou à destination sportive favorisant les regroupements en plein air et la pratique du sport.
  - De larges plateaux de bureaux permettant de respecter une certaine distanciation sans compromettre le fonctionnement d'une entreprise ayant besoin de regrouper ses collaborateurs au sein d'une même entité.
  - Des postes de travail bénéficiant de la lumière naturelle grâce notamment à des plateaux de bureaux disposant d'une hauteur sous plafond importante.
  - Des escaliers bien positionnés, à proximité de la lumière naturelle et des axes de distribution des plateaux favorisant ainsi leur usage préférentiellement aux ascenseurs.
  - Une excellente qualité de l'air grâce notamment à un renouvellement permanent de l'air préalablement filtré et à des ouvrants de confort permettant aux utilisateurs de ventiler manuellement et naturellement, point important dans la lutte contre la COVID-19.
  - Les certifications WELL ou Osmose seront recherchées pour les immeubles du projet afin de prendre en compte qualitativement et quantitativement ces éléments dans la conception au regard des thèmes suivants : air, eau, nutrition, lumière, fitness, confort et esprit. La certification WELL est le premier standard international portant exclusivement sur les aspects de confort, santé et bien-être des occupants des immeubles afin de recentrer leur conception sur les besoins des futurs usagers.

- **La performance et la flexibilité** à travers la modularité et la complémentarité des espaces offrant aussi bien des espaces de travail individuels, en équipe ainsi que des espaces sociaux et de convivialité alternatifs. Les plateaux de bureaux pourront être aménagés aussi bien de façon classique que conformément aux dernières tendances en termes de mode de travail. L'usage des espaces de circulation sera ponctuellement agrémenté de fonctions complémentaires (rangement intégrés, sièges de convivialité, bibliothèque, coin détente, etc.). Les rez-de-chaussée offriront des espaces ouverts à la fois aux collaborateurs et aux visiteurs pour privilégier la porosité avec l'espace urbain et répondre à la demande croissante de bénéficier d'espaces « atypiques » en lien avec les halls d'entrée. Tous les immeubles sont conçus pour accueillir aussi bien le siège d'une grande entreprise que des PME grâce à une conception permettant une divisibilité par niveau.

- **La démarche de développement durable et de conception d'espaces de travail écoresponsables**. Les six immeubles visent des performances environnementales ambitieuses. Certaines certifications portent en priorité sur la biodiversité ou le bien-être sur le lieu de travail, d'autres sur l'impact carbone ou la connectivité des immeubles, tandis que d'autres encore ont une dimension plus globale et pluridisciplinaire.

Les grands axes définis ci-dessus s'inscrivent dans une démarche exigeante de conception d'immeubles durables, adaptables aux attentes des futurs utilisateurs et aptes à prendre en compte les conséquences directes et indirectes de la pandémie de la COVID-19, y compris le développement du télétravail, la nécessité de reconsidérer les fonctions et le rôle du bureau dans l'organisation des entreprises et de prévenir autant que possible les conséquences de futures crises sanitaires éventuelles.

1.6 Réversibilité de la destination bureaux dans le projet DBS

La réversibilité ainsi que la flexibilité des espaces a bien été étudiée. Les immeubles de la partie centrale visent des certifications environnementales premium qui exigent l'étude de la réversibilité de 30% des surfaces des futures constructions.

- **Réversibilité**

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

Les études de conception ont été menées pour tirer le meilleur potentiel de chaque immeuble. **Des choix structurels permettent d'envisager une reconfiguration des espaces horizontaux et des verticalités. Les dimensions des différents étages (profondeur, largeur, position des escaliers et ascenseurs), l'accès au soleil, le tramage de la façade et les accès à des espaces extérieurs offrent également la possibilité de modifier les usages.**

Ainsi, selon les immeubles, une reconversion restera envisageable : certains d'entre eux pourraient accueillir des centres de formation, des établissements recevant du public ou des tiers-lieux à destination des travailleurs, d'autres pourraient accueillir dans leurs étages supérieurs du logement, ou encore s'orienter plutôt sur de la résidence hôtelière ou du co-living. Une rupture de charge entre l'infrastructure et la superstructure a été réalisée afin de faciliter autant que possible l'accès aux parcs de stationnement sans passer par les halls d'immeubles.

Les espaces prévus pour héberger des services variés (espace bien-être, conciergerie, terrasses de convivialité, fitness) seront facilement adaptables à de nouveaux usages.

Au-delà de l'aspect réversibilité, il faut noter que les immeubles du projet DBS sont conçus pour être adaptables à diverses formes d'exploitation et à des aménagements intérieurs variés des espaces de travail.

- **Diversité des formes d'exploitation des bureaux dans les différents immeubles**

Les six immeubles ont été conçus, d'un point de vue technique, sécuritaire et architectural pour proposer plusieurs formes d'exploitation. Ils peuvent aussi bien s'adapter à un utilisateur unique qu'à des multi locataires. A titre d'exemple, on peut mentionner la sécabilité des halls d'immeuble, qui peuvent être divisés en deux parties, ou la mise en place de batteries d'ascenseurs permettant de desservir les différents compartiments des étages de manière indépendante.

Les espaces à rez-de-chaussée ont également été pensés pour pouvoir proposer des espaces de travail moins conventionnels appelés « tiers-lieu de travail » ou « bureau satellites » pour les entreprises dont les sièges ne seront pas implantés sur l'Ile Seguin ou à Boulogne-Billancourt.

- **Flexibilité**

La programmation et l'architecture du projet sont intimement liées pour offrir des espaces flexibles à rez-de-chaussée et s'ouvrant sur l'extérieur. La conception des façades et les choix structurels facilitent une réversibilité d'usage et d'aménagement intérieur de ces espaces.

L'intégralité des plateaux de bureaux, bien que livrée dans une configuration standard de type open-space, peut être facilement aménagée pour répondre à des besoins en salles de réunion ponctuelles, bureaux individuels, business center, espaces collaboratifs ou autres espaces atypiques selon les besoins exprimés par les futurs utilisateurs. Il est systématiquement prévu dans la conception de nombreuses mesures conservatoires pour s'adapter à ces éventualités.

THEME 2 : LA HAUTEUR ET L'EMPRISE DES CONSTRUCTIONS

2.1 Représentation plus « réaliste » de l'Emergence

Plusieurs observations formulées par le public et les associations laissent penser que les représentations graphiques établies par les architectes dans le cadre des demandes de permis de construire reflèteraient une fausse image du projet.

DBS confirme la validité des images produites et apporte les précisions et justifications suivantes qui démontrent l'inexactitude de ces observations :

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

  En particulier, l'agence Sou Fujimoto a dessiné pour l'immeuble B1, l'Emergence, une forme cubique très pure portée par un socle. Ce cube est doté d'une façade dont la modénature et le traitement opalescent et diaphane donnent de l'élégance et de la légèreté au projet, en rupture avec l'image habituelle des immeubles tertiaires.
  Le noyau de l'Emergence a été optimisé pour être le plus compact possible afin de réduire l'emprise du socle et offrir, au rez-de-chaussée, de larges transparences vers le jardin public tout en renforçant le caractère surélevé et aérien du cube.

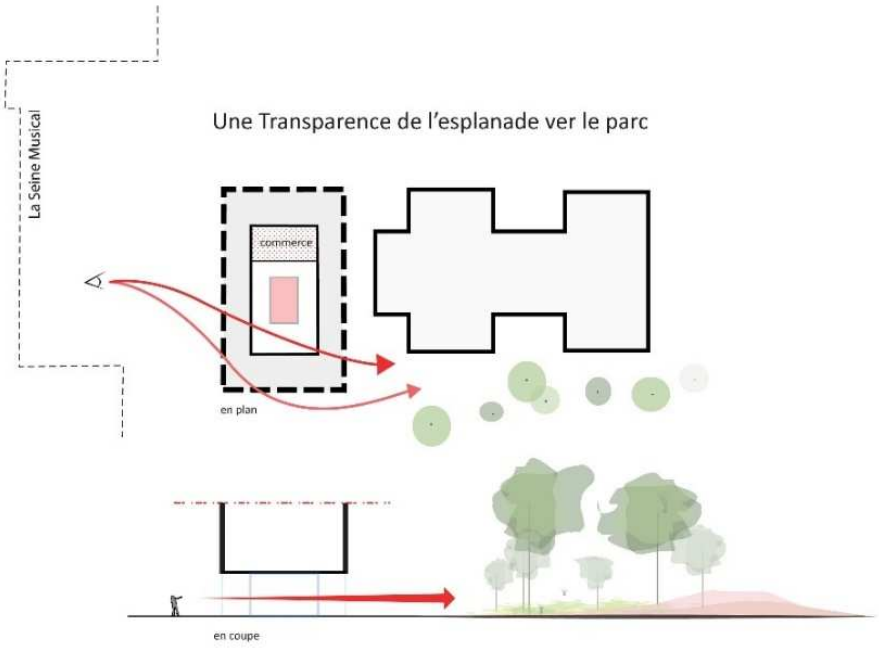
  Un dossier spécifique, présenté ci-après, a été produit par l'agence Sou Fujimoto pour présenter les matériaux qui pourront être mis en œuvre afin que le rendu final des façades soit fidèle aux images présentées ainsi que pour atteindre le niveau optimal des performances environnementales.
  Ce dossier mentionne plusieurs immeubles de référence ayant fait l'objet d'une démarche similaire à celle développée par les architectes de l'Emergence, et notamment l'immeuble Trigone Quartz réalisé par l'Agence 2Portzamparc pour le siège de Colas à Paris ou l'immeuble réalisé par l'architecte Yoshio Taniguchi sur le Campus Novartis à Bâle.

- Le projet a également été soumis à l'avis du service des Architectes des Bâtiments de France (ABF) en raison de la proximité de plusieurs monuments historiques, dont notamment la terrasse de Bellevue à Meudon. Après examen du projet, l'ABF a donné son accord. Par ailleurs ce projet appelle des recommandations et observations : dans la continuité du suivi partenarial de ce projet par la SPL Val de Seine Aménagement, l'ensemble des éléments constitutifs du projet fera l'objet de validation sur échantillons et prototypes.

DOSSIER DE l'AGENCE SOU FUJIMOTO SUR L'EMERGENCE

INTENTION ARCHITECTURALE

Dialoguant avec la volumétrie simple des architectures iconiques de la Seine Musicale et de la Fondation EMERIGE, cette nouvelle émergence apporte un troisième repère sur l'Ile Seguin. Elle ponctue les promenades piétonnes sur l'île et rythme en douceur le nouveau paysage fluvial. Le rez-de-chaussée largement ouvert et transparent fait le lien entre le jardin public et le parvis de la Seine Musicale.



Face à la Seine, ce volume épuré tire son élégance du traitement subtil de ses façades. Leur blancheur opalescente leur confère une vibration changeante au gré des saisons et de son environnement.

TRAITEMENT DE LA FACADE

L'étude des détails et de la matérialité de la façade de l'Emergence met l'accent sur les intentions suivantes :

- Effet blanchi et légèrement opalescent du verre.
- Légère réflexion du verre afin d'interagir avec le ciel et la lumière du jour.
- Finesse des détails afin d'obtenir un aspect épuré et aérien.
- Donner à la façade un aspect changeant selon l'heure du jour, la couleur du ciel et les saisons.

ASPECT DU VERRE

Concernant l'aspect du verre, les prescriptions retenues aujourd'hui sont les suivantes :

- Un verre feuilleté extra-clair.
- Une sérigraphie à 50-60 % de taux de transparence (points blancs de 2-3 mm) en face 1, afin de mettre en avant la blancheur de la façade tout en préservant le confort visuel.
- Une couche solaire Type IPASOL Bright White côté PVB. Cette couche solaire renforce l'aspect cristallin et légèrement réfléchissant du verre

DOSSIER DE l'AGENCE SOU FUJIMOTO

EXEMPLE DE FACADE SERIGRAPHIE BLANCHE

Trigone Quartz – Siège Social de Colas, Issy-les-Moulineaux.

Architecte : Christian de Portzamparc.

DOSSIER DE l'AGENCE SOU FUJIMOTO

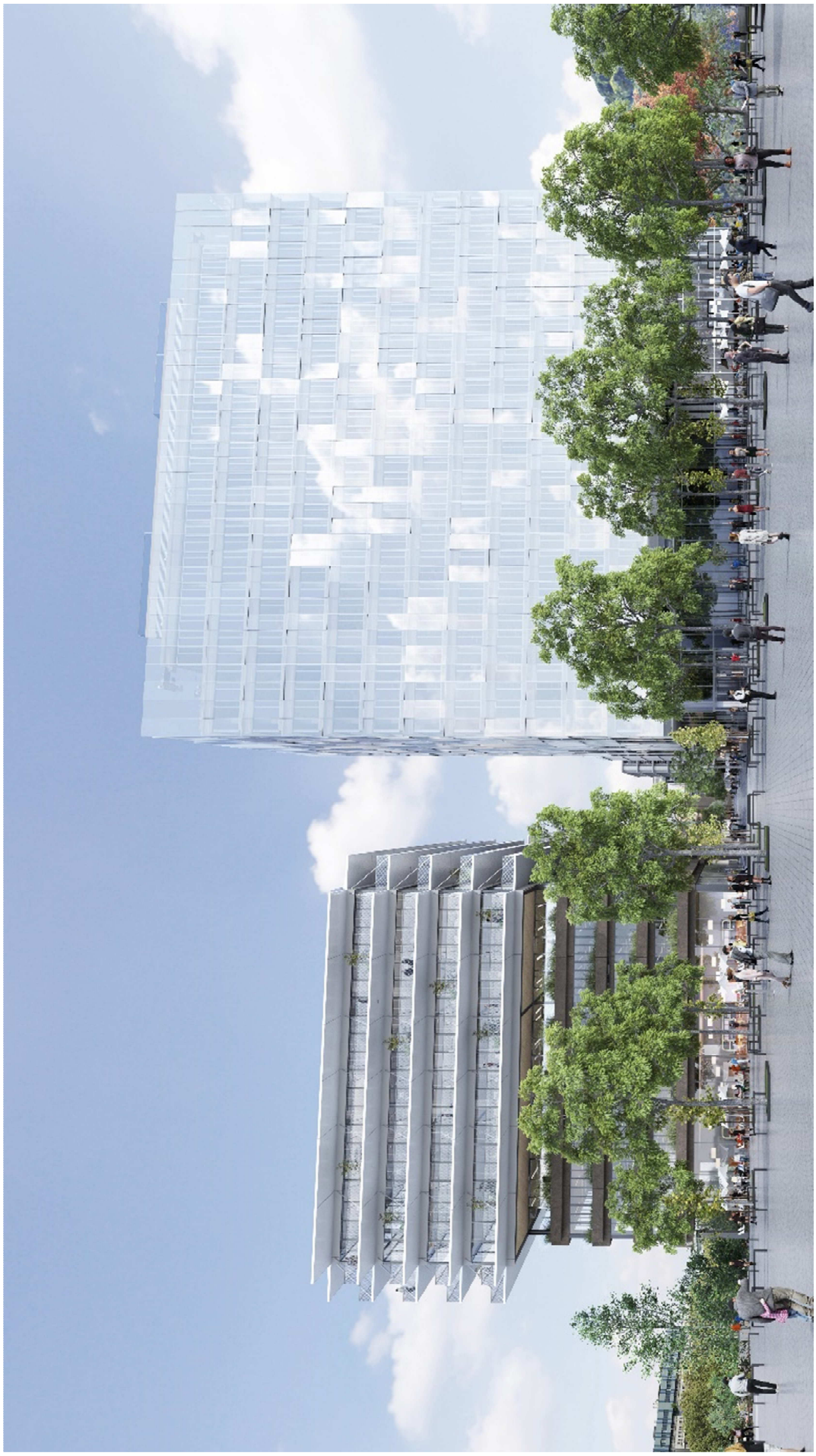
EXEMPLE DE FACADE SERIGRAPHIE BLANCHE

Campus Novartis, Bâle, Suisse.

Architecte : Yoshio Taniguchi.

Sérigraphie blanche en face extérieure

- Impression : 50%.
- Couleur blanche.
- Taille de point : 2 mm.

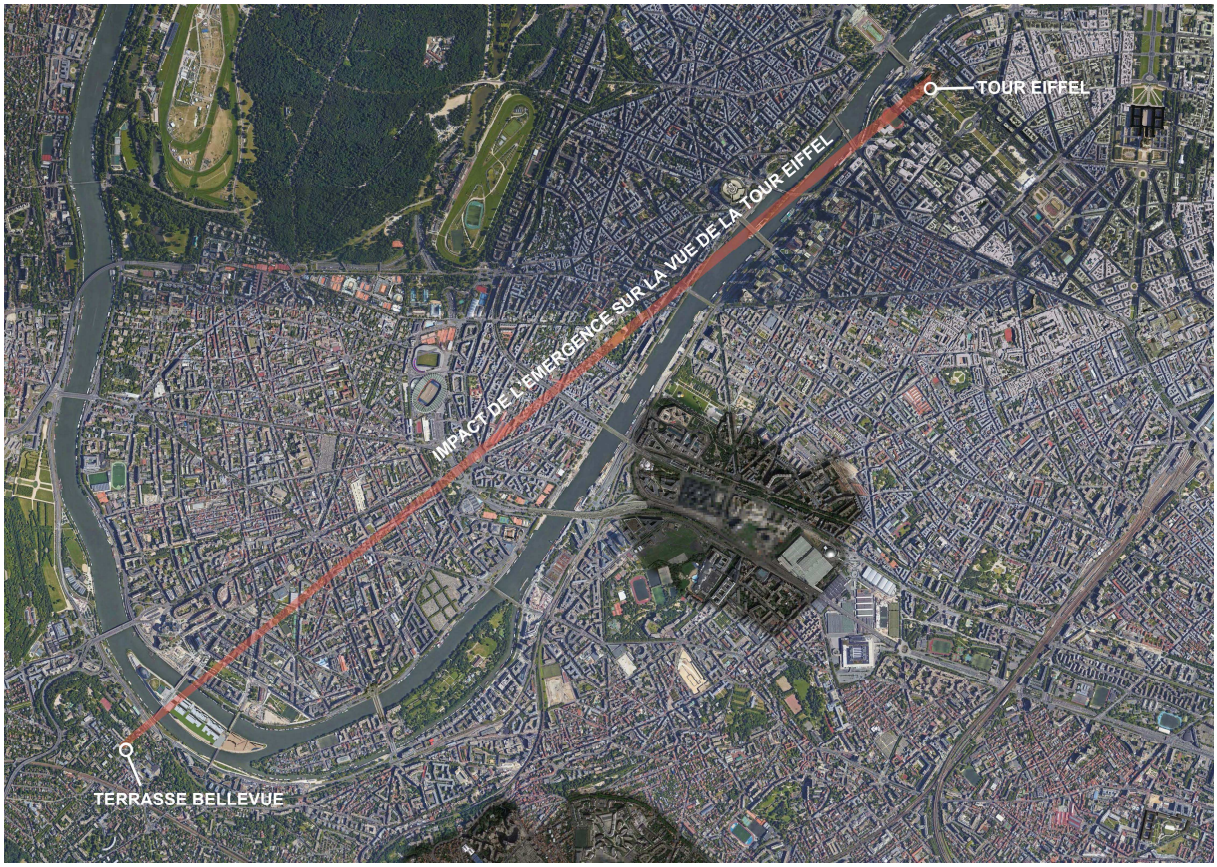


2.2 Matérialisation des cônes de vues éloignées depuis Meudon et Boulogne-Billancourt et implantation de l'Emergence

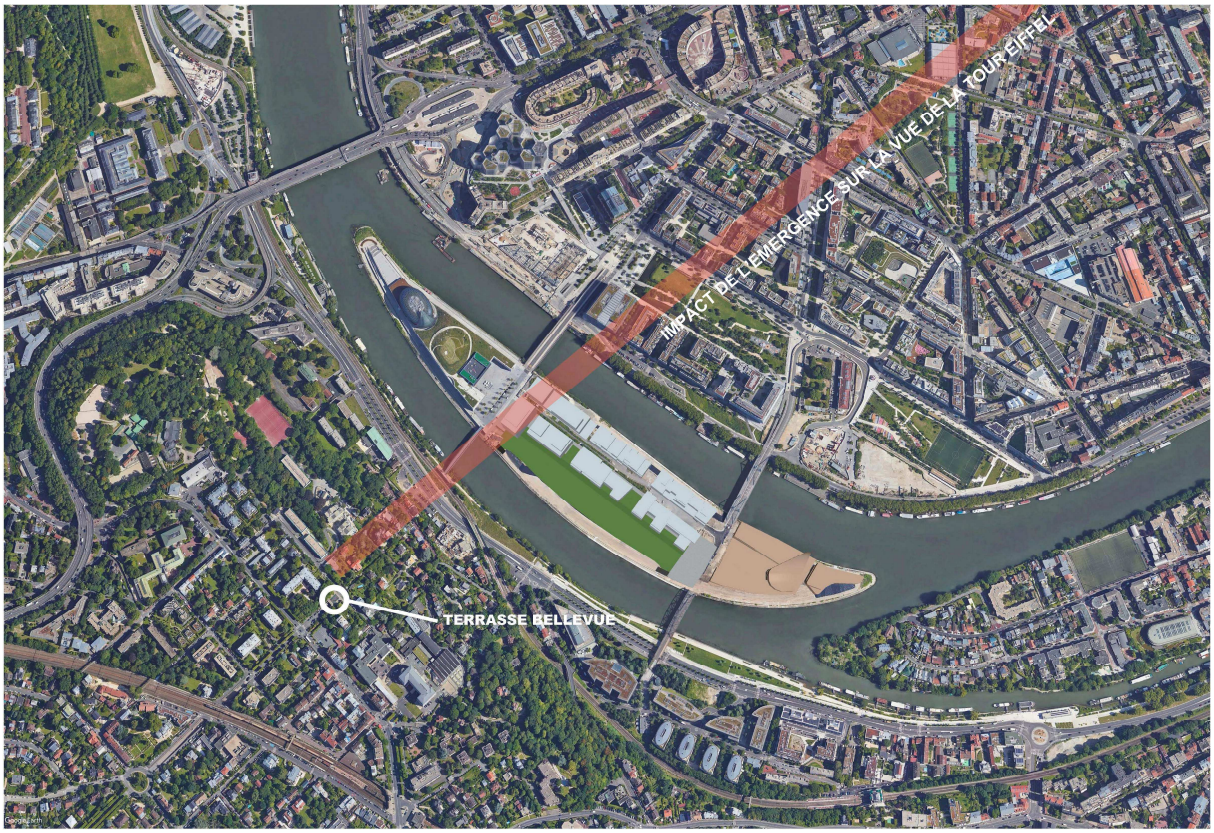
Des observations déposées sur le registre de l'Enquête Publique concernent l'impact du projet DBS, et plus particulièrement de l'Emergence, sur les cônes de visibilité depuis Meudon, Sèvres et Boulogne-Billancourt. DBS, assistée de son équipe d'architectes, a modélisé l'impact du projet par rapport à différents points de référence (Tour Eiffel, Terrasse de Bellevue, pont Renault).

- **Vue sur la Tour Eiffel**

Deux modélisations sont proposées ci-dessous. Elles présentent le cône de visibilité sur la Tour Eiffel depuis le point de vue n°6 indiqué dans l'Etude d'Impact situé à proximité de la Terrasse de Bellevue. Le faisceau rouge correspond à la zone de visibilité « masquée » par l'Emergence lorsque l'on se situe au point n°6.



Modélisation de la zone de visibilité « impactée » par l'Emergence depuis le point n°6 présenté dans l'Etude d'Impact (Terrasse Bellevue) – Vue large.



Modélisation de la zone de visibilité « impactée » par l'Emergence depuis le point n°6 présenté dans l'Etude d'Impact (Terrasse Bellevue) – Vue rapprochée.

- **Vue depuis la Terrasse de Bellevue**

Une modélisation de la vue directe depuis la Terrasse de Bellevue a également été réalisée sur des photographies prises le 1er septembre 2020 par DBS et montre que la Tour Eiffel reste visible.

Localisation de la zone de prise des photographies (ci-dessus).
Point de vue n°1 depuis la Terrasse Bellevue (ci-dessous).

Point de vue n°2 depuis la Terrasse Bellevue.

- **Vue sur Meudon depuis le pont Renault**

Une modélisation de la vue depuis le Pont Renault a également été réalisée sur des photographies prises le 1er septembre 2020 par DBS pour montrer l'Emergence et la vue sur les coteaux de Meudon.

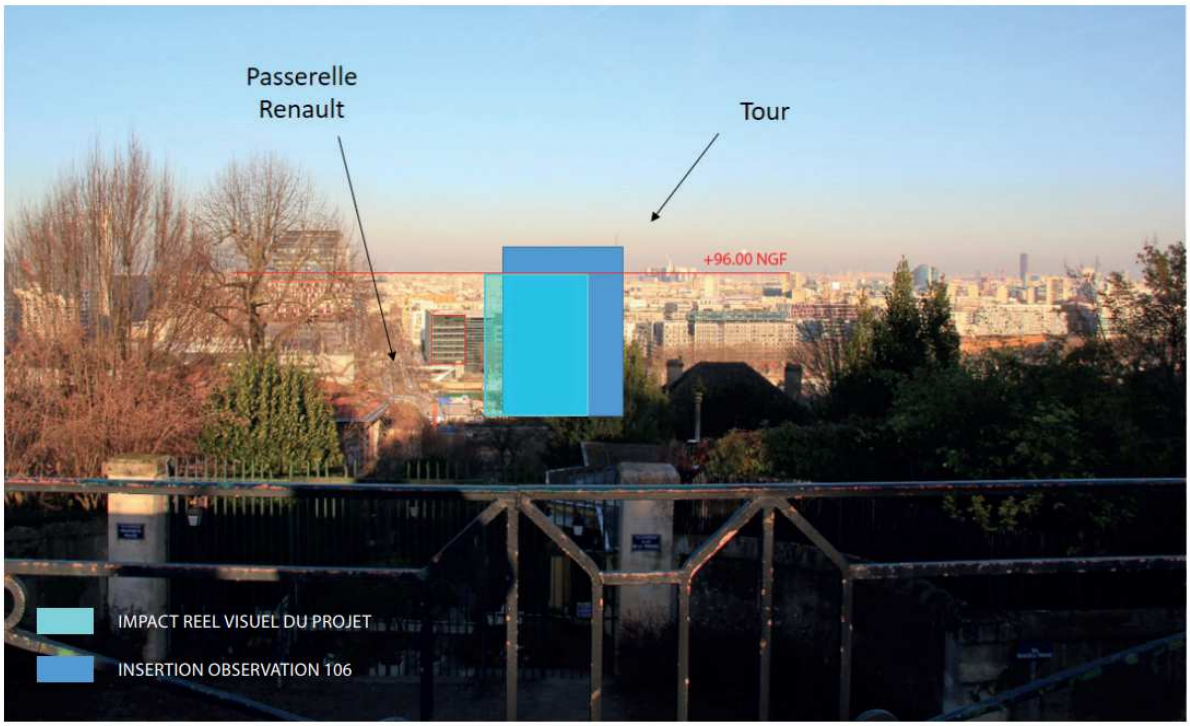
Photomontage de la vue depuis le Pont Renault.

- **Observation n°106 sur le registre de l'Enquête Publique**

DBS tient à répondre à l'observation n°106 concernant une simulation de l'insertion de l'Emergence établie à partir de la terrasse de Bellevue à Meudon.

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

Cette superposition montre que l'impact visuel de l'Emergence a été fortement majoré dans l'observation n°106. Selon la simulation de l'auteur de l'observation, les dimensions de l'Emergence seraient équivalentes à un immeuble de 68 m de hauteur et de 34 m de largeur alors que les dimensions du projet sont de 59 m de hauteur et de 30 m de largeur.



Photomontage réalisé sur l'observation n°106 pour montrer la comparaison entre la modélisation de l'observation n°106 et la modélisation réalisée par les architectes du projet DBS.

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

2.3 Surfaces et volumes des emprises bâties des constructions existantes et projetées en comparaison avec l'occupation préexistante (usine Renault)

- **Surfaces**

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

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

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

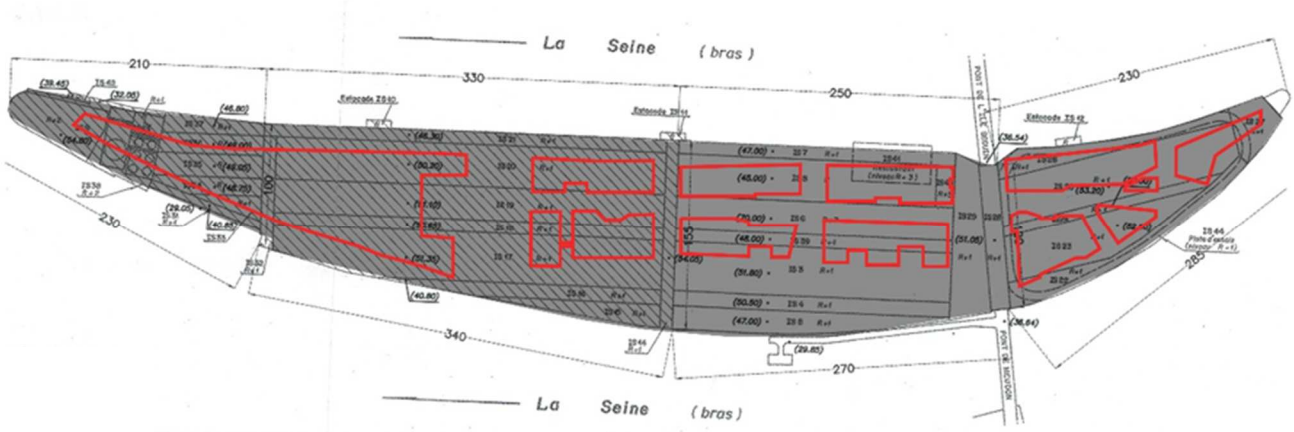


Schéma comparatif entre l'emprise au sol des usines Renault (en gris) et les emprises au sol des constructions existantes –Seine Musicale- et projetées – Projet DBS et Fondation EMERGIE- (en rouge) sur l'Île Seguin.

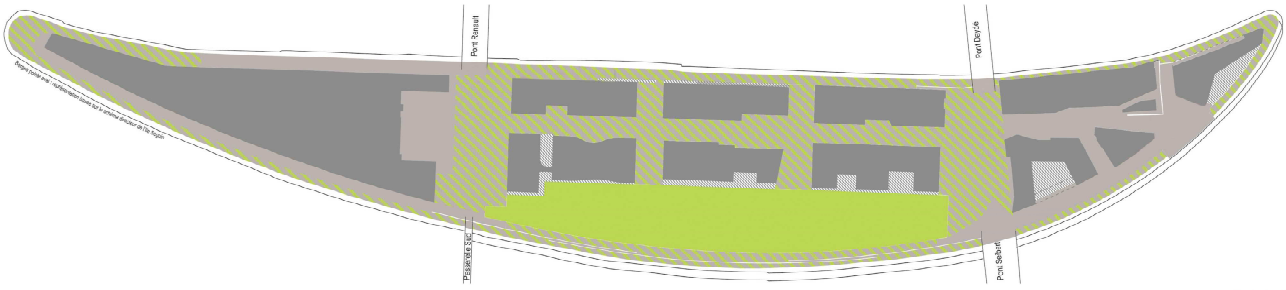
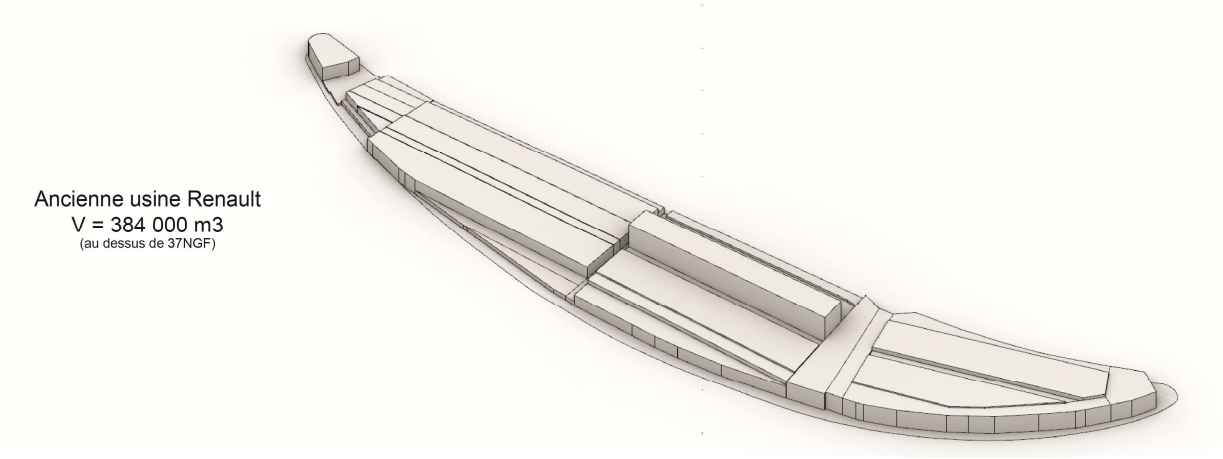


Schéma des emprises au sol des constructions projetées et existantes sur l'Île Seguin.

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

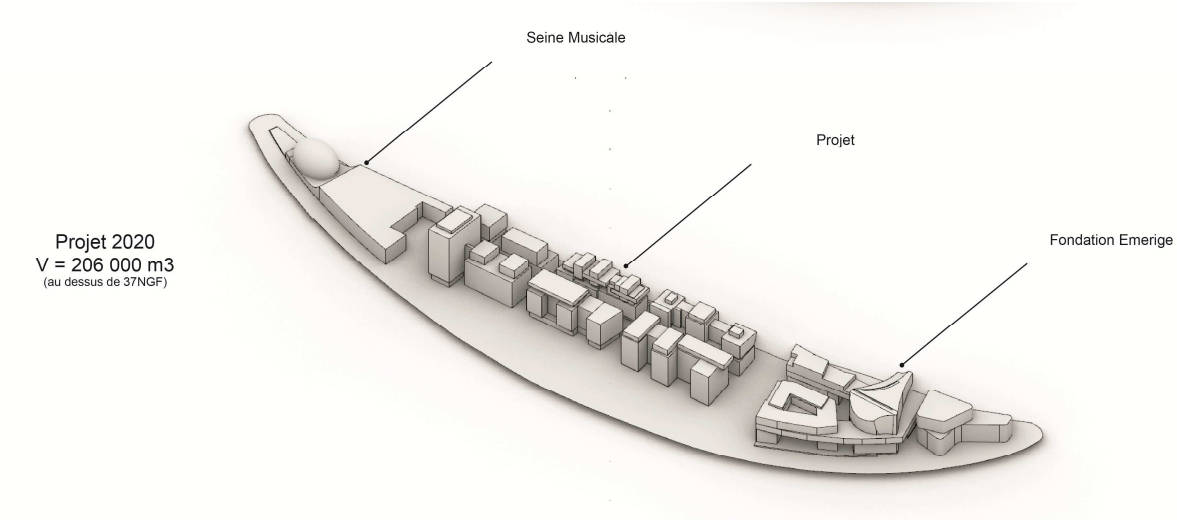
- **Volumes**

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



Volumétrie des anciennes usines Renault sur l'Île Seguin.

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



Volumétrie des constructions existantes et projetées sur l'Île Seguin.

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

2.4 Comparaison entre la ligne de crête des usines Renault et celle du projet DBS

Cette partie a pour but de répondre à certaines observations du public en ce qui concerne la ligne de crête du projet de DBS, en présentant un comparatif entre le passé du temps de Renault et le futur.

- **Ligne de crête des usines Renault**

- Altimétrie maximale : 72 m NGF (soit 35 mètres de hauteur au-dessus du niveau de référence de l'île à 37 m NGF).
- L'usine Renault portait le surnom de « Forteresse » car son front sur le fleuve était entièrement bâti.

Photographie des anciennes usines Renault.

- **Ligne de crête du projet DBS**

- Conformément au PLU en vigueur et au protocole d'accord transactionnel de décembre 2018, la ligne de crête de la partie centrale est inscrite dans une altimétrie maximale de 74 m NGF (soit 37 mètres de hauteur au-dessus du niveau de référence de l'île à 37 m NGF) avec une Emergence unique à 96 m NGF (soit 59 mètres de hauteur au-dessus du niveau de référence de l'île à 37 m NGF). Elle ne suit pas une ligne continue de part et d'autre des deux berges. **Cette cote est atteinte ponctuellement mais c'est bien une ligne brisée qui est visible de Meudon, Sèvres et de Boulogne-Billancourt.** Les attiques, généralement en retrait, ou pour partie, offrent une vêture et des menuiseries bien différentes du front uni antérieurement bâti.

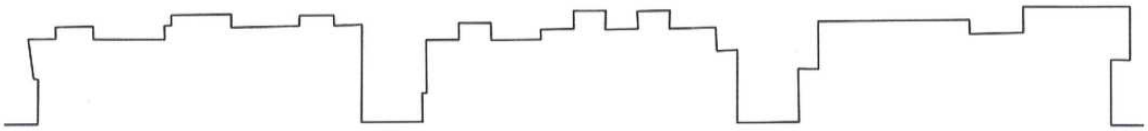


Schéma de principe des hauteurs côté Boulogne-Billancourt, extrait de la pièce PC4 des demandes de permis de construire.

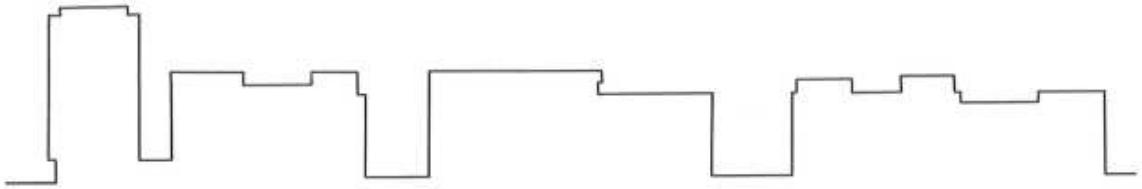
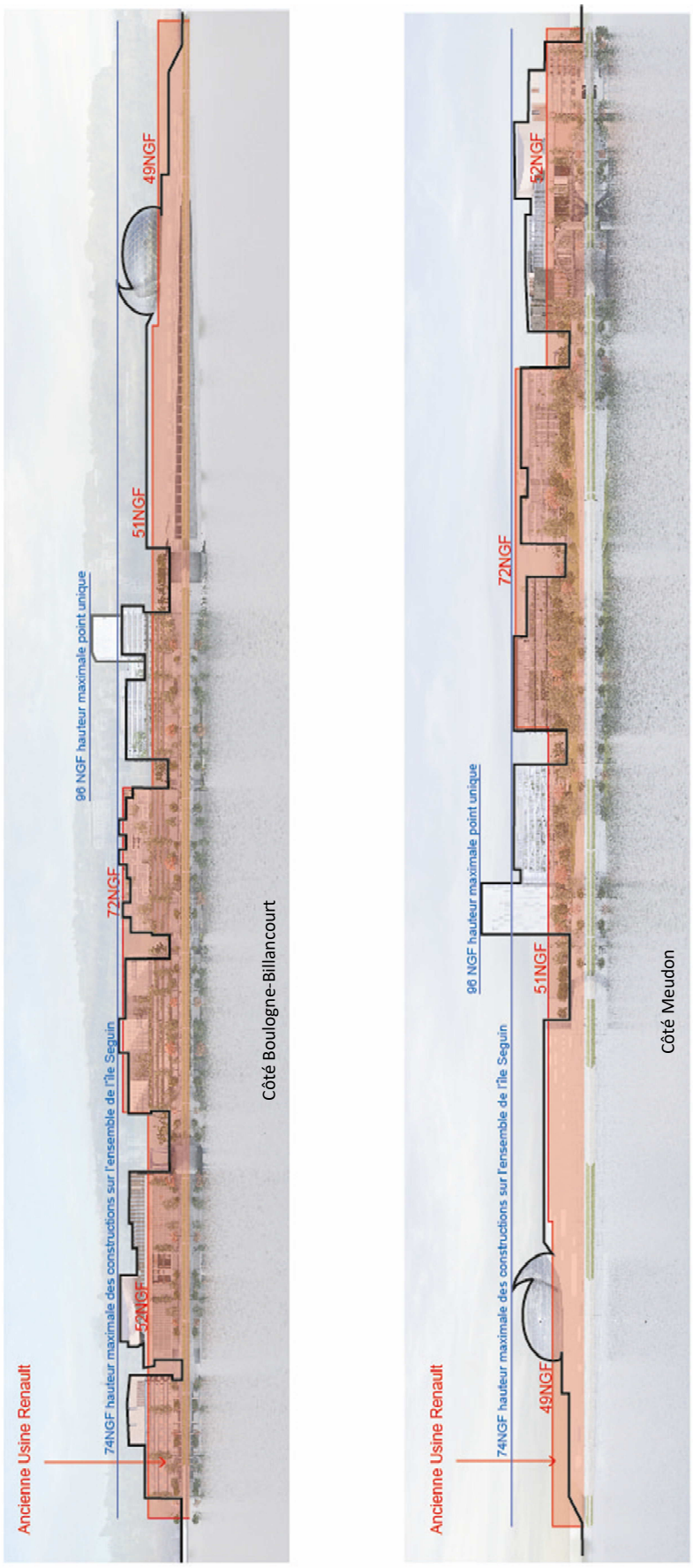


Schéma de principe des hauteurs côté Meudon et Sèvres, extrait de la pièce PC4 des demandes de permis de construire.

Ci-après sont présentées les superpositions des lignes de crête des usines Renault sur les constructions à venir (projet DBS et Fondation EMERIGE) sur les deux berges de l'Île Seguin. Les vues présentées sont des vues théoriques dans le sens où un œil humain ne saurait percevoir un si grand angle de vue.

Les lignes de crête de la partie centrale sont bien différentes de la monotonie de celles des usines Renault.



Comparaison entre les lignes de crête du projet DBS et celles des usines Renault.

- Au-delà d'un focus sur les hauteurs des immeubles, la disposition des façades du projet DBS de part et d'autre de l'Île montre que le **plan de masse de la partie centrale comporte six immeubles indépendants séparés par des percées visuelles d'au moins 20 mètres de large, ce qui permet de maintenir des vues de part et d'autre de l'île, de segmenter et d'animer la perception des immeubles .**

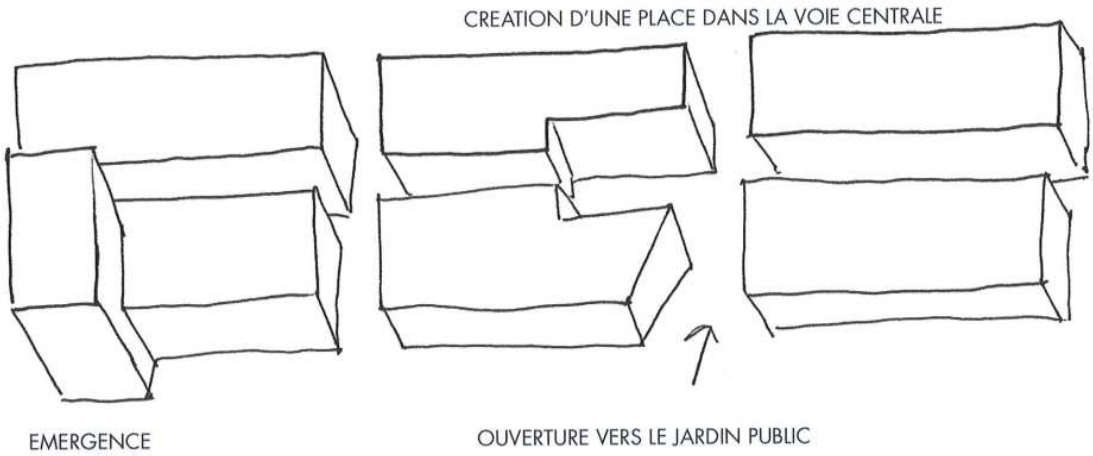


Schéma de principe du plan de masse, extrait de la pièce PC4 des demandes de permis de construire.

Vue de la percée visuelle comprise entre les immeubles E et C du côté Boulogne-Billancourt.

- L’architecte coordonnateur du projet DBS a pris soin, en particulier pour la façade Nord du lot 1, d’imposer un traitement de la base identique pour les trois immeubles, afin de préserver l’unité du front urbain historique vers Boulogne-Billancourt. Cette précaution permet de créer une harmonie entre ces immeubles dans la mesure où ce front est au ras de l’île avec un recul moins important que celui de la face Sud du lot 2 vers Meudon. Ce principe a été validé par l’Architecte des Bâtiments de France.

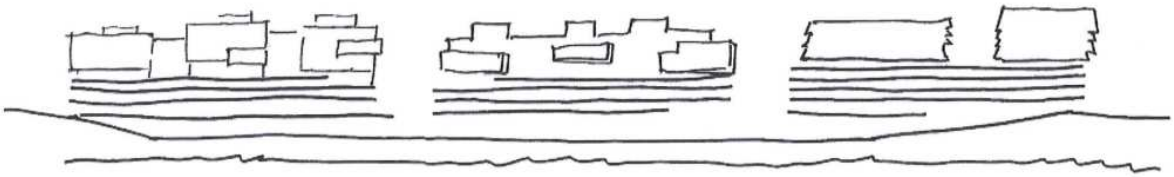


Schéma de principe de la base commune des immeubles côté Boulogne-Billancourt, extrait de la pièce PC4 des demandes de permis de construire.

Perspectives des immeubles côté Boulogne-Billancourt, extrait de la pièce PC6 des demandes de permis de construire.

2.5 Locaux techniques de l'Emergence

Le commissaire enquêteur demande que soit étudié le volume des locaux techniques en terrasse de l'Emergence, avec un retrait plus important par rapport au nu des façades projetées, afin d'en réduire sa perception et sa hauteur. Il est présenté ici les conclusions de l'étude faite par l'agence Sou Fujimoto Architecte concernant cette demande.

DOSSIER DE l'AGENCE SOU FUJIMOTO
OPTIMISATION DE l'EDICULE TECHNIQUE

REDUCTION DE L'EMPRISE DES LOCAUX TECHNIQUES AU NIVEAU R+14

Les prochaines phases d'études permettront d'étudier l'optimisation de la surface et de la hauteur des locaux techniques pour en réduire la perception depuis le paysage lointain.

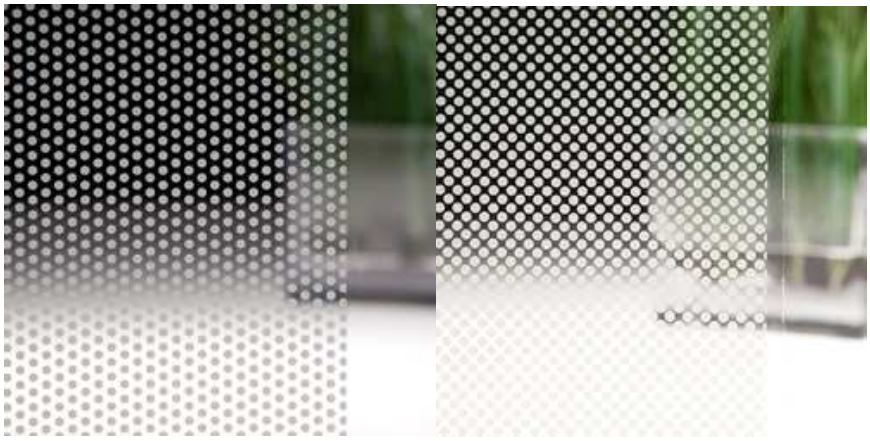
Les retraits existants, sur la façade Nord de 10 m, et sur la façade Sud de 8 m, sont assez conséquents pour réduire la perception de l'édicule depuis l'extérieur. Ce retrait est de 3,50 m sur les côtés Ouest et Est. L'objectif sera de l'augmenter côté Ouest / esplanade aval pour donner plus d'espace entre la façade et l'édicule.

En tout état de cause, le dépassement résiduel de l'édicule par rapport au « fly-by » (prolongement de la façade au droit des terrasses et du niveau technique) fera l'objet d'un traitement spécifique par des matériaux et des formes adaptés qui diminueront sa perception.

PERCEPTION DU VOLUME DE L'EMERGENCE ET MATERIALITE DE LA FAÇADE

Par définition, le verre ne possède pas de matérialité intrinsèque étant donné sa transparence. C'est l'ajout d'une couche solaire et d'une sérigraphie qui permet de donner à la surface du verre une matérialité physique (aspect, couleur, réflexion, …).

La perception unitaire du volume de l'Emergence du bâtiment est assurée par la continuité de la façade entre les zones de bureaux et les zones extérieures en « fly-by » avec des vitrages dont les traitements sont similaires: une couche solaire et une sérigraphie banche plus ou moins dense. L'augmentation de la densité de la sérigraphie sur la partie en « fly-by » permettra d'atténuer les différences d'éclairement entre les deux zones et d'assurer l'homogénéité de la surface vitrée de l'Emergence.



Exemple de différentes densités de sérigraphie.

L'aspect changeant du vitrage selon les différentes lumières participe également à notre intention architecturale d'un bâtiment évanescent dont la visibilité peut varier selon les saisons et les différents moments de la journée.

2.6 Implantation de l'Emergence

Le maire de Meudon, dans son courrier en date du 28 août 2020 envoyé au commissaire enquêteur, a renouvelé « *le souhait de la Ville de Meudon que [l'implantation de l'Emergence] respecte l'axe historique de Bellevue et son orientation perpendiculaire à l'île de manière à ce que les éléments de transparence du bâtiment préservent un maximum de vues depuis les coteaux de Meudon* ».

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

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

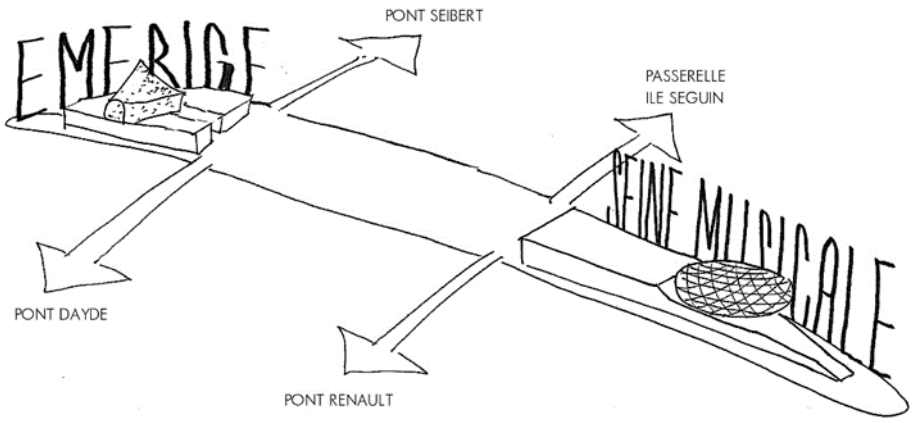


Schéma de principe des deux signaux urbains de l'Île Seguin.

Cette émergence a une forme pure, en réponse à l'ellipsoïde de la Seine Musicale, créant un signal fort sur l'île, à l'échelle du grand paysage. Ainsi chacune des trois parties de l'île présente un volume émergent qui la distingue et l'identifie par rapport aux autres. La Seine Musicale et la fondation EMERIGE possèdent chacune un volume en hauteur qui leur donne leur identité ; le bâtiment émergent de la partie centrale vient compléter cette composition d'ensemble pour former un triptyque qui structure l'ensemble de l'île.

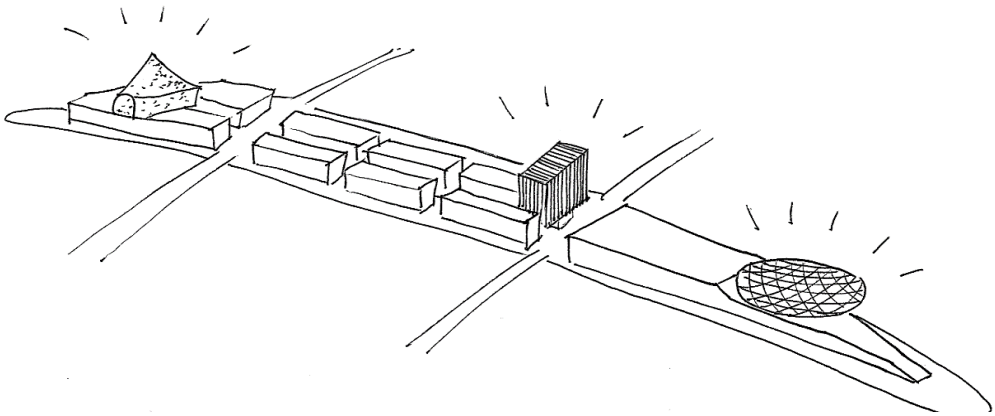
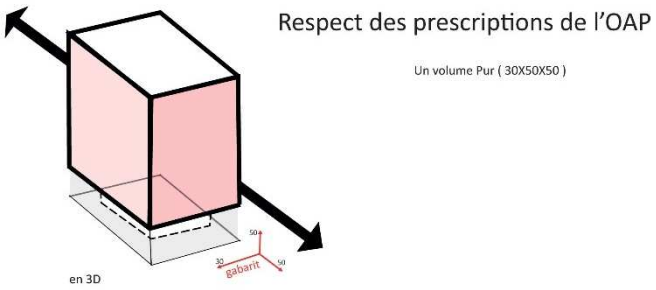


Schéma de principe des trois signaux urbains de l'Île Seguin avec l'Emergence du projet DBS.

C'est un volume épuré et calme : un simple cube posé sur une double hauteur transparente légèrement en retrait. Il tire son élégance du traitement subtil de ses façades dont la blancheur opalescente lui confère une vibration changeante au gré des lumières successives. Les étages supérieurs occupés par un restaurant panoramique profitent de cette hauteur supplémentaire depuis laquelle on bénéficie de vues remarquables sur Paris et ses environs. Le rez-de-chaussée, formant « une base », présente un retrait sur ses quatre faces par rapport au volume de l'émergence.



Volumétrie de l'Emergence

Les simulations réalisées par DBS et ses architectes sont présentées aux sous-parties 2.2 et 3.2 ci-après. Elles montrent que **les vues depuis les coteaux de Meudon vers Boulogne-Billancourt et Paris sont préservées.**

THEME 3 : LE PROJET DBS ET SON IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

3.1 Réglementation applicable au projet DBS et avis des services concernés

L'intégralité des services consultés par la Direction de l'Urbanisme pour les deux demandes de permis de construire a émis un avis favorable. Ci-dessous sont présentés les services consultés et leurs avis.

Tableau de synthèse des avis sur la demande de permis de construire du lot 1			
Organisme consulté	*Objet de la consultation*	*Date de l'avis*	*Nature de l'avis*
Direction Régionale des Affaires Culturelles d'IDF, Service métropolitain de l'architecture et du patrimoine – pôle 92 Architecte des Bâtiments de France	*Projet situé aux abords de monuments historiques*	*07/07/2020*	*Favorable*
Préfecture des Hauts-de-Seine, Sous-Commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public	*Risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public*	*07/05/2020*	*Favorable*
Direction régionale et interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement IDF, Sous-Commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées	*Accessibilité des personnes handicapées dans les établissements recevant du public*	*16/04/2020*	*Favorable*
Préfecture des Hauts-de-Seine, Sous-Commission départementale de Sécurité Publique	*Avis sur l'Etude de Sécurité Publique*	*28/05/2020*	*Favorable*
Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en IDF, Pôle interdépartemental de Prévention des risques naturels	*Conformité au Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine*	*16/03/2020*	*Favorable*
Grand Paris Seine Ouest, Direction Territoriale Nord, Service Voirie et Réseaux Divers	*Voirie et Réseaux Divers*	*24/04/2020*	*Favorable*
Préfecture des Hauts-de-Seine, Bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques	*Projet situé dans un secteur d'information sur les sols*	*06/03/2020*	*Favorable*
GRT Gaz, Direction des Opérations, Pôle Exploitation Val de Seine,	*Servitude d'utilité Publique*	*24/03/2020*	*Favorable*
HAROPA Ports de Paris, Agence Paris-Seine	*Impact sur le domaine public fluvial de HAROPA Ports de Paris*	*03/03/2020*	*Favorable*
VEOLIA Eau d'IDF, Centre Seine,	*Besoin en eau*	*11/03/2020*	*Favorable*
Orange	*Télécommunication*	*18/02/2020*	*Favorable*
IDEX	*Besoin réseau de distribution publique chaud et froid*	*03/03/2020*	*Favorable*
ENEDIS	*Extension réseau électrique*	*18/03/2020*	*Favorable*
Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, Direction de l'eau	*Raccordement au réseau public d'assainissement*	*28/02/2020*	*Favorable*
Inspection du Travail	*Respect du Code du Travail*	*L'inspection du Travail n'a pas répondu dans le délai d'un mois. Son silence à l'issue du délai vaut avis sans observation.*	
TDF	*Servitude de protection radioélectrique*	*La servitude n'a plus de base légale. Voir nota ci-après.*	
Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie IDF Mission Régionale d'autorité Environnementale	*Avis sur Etude d'impact*	*20/05/2020*	*Avis simple avec recommandations*

Tableau de synthèse des avis sur la demande de permis de construire du lot 2			
Organisme consulté	*Objet de la consultation*	*Date de l'avis*	*Nature de l'avis*
Direction Régionale des Affaires Culturelles d'IDF, Service métropolitain de l'architecture et du patrimoine – pôle 92 Architectes des Bâtiments de France	*Projet situé aux abords de monuments historiques*	*07/07/2020*	*Favorable*
Préfecture des Hauts-de-Seine, Sous-Commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les IGH	*Risques d'incendie et de panique dans les IGH*	*1805/2020*	*Favorable*
Préfecture des Hauts-de-Seine, Sous-Commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public	*Risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public*	*18/05/2020*	*Favorable*
Direction régionale et interdépartementale de l'Equipement et de l'Aménagement IDF, Sous-Commission départementale pour l'accessibilité des personnes handicapées	*Accessibilité des personnes handicapées dans les établissements recevant du public*	*16/04/2020*	*Favorable*
Préfecture des Hauts-de-Seine, Sous-Commission départementale de Sécurité Publique	*Avis sur l'Etude de Sécurité Publique*	*28/05/2020*	*Favorable*
Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en IDF, Pôle interdépartemental de Prévention des risques naturels	*Conformité au Plan de prévention des risques d'inondation de la Seine*	*16/03/2020*	*Favorable*
Grand Paris Seine Ouest, Direction Territoriale Nord, Service Voirie et Réseaux Divers	*Voirie et Réseaux Divers*	*12/03/2020*	*Favorable*
Préfecture des Hauts-de-Seine, Bureau de l'environnement, des installations classées et des enquêtes publiques	*Projet situé dans un secteur d'information sur les sols + Avis Installations classées*	*06/03/2020*	*Favorable*
GRT Gaz, Direction des Opérations, Pôle Exploitation Val de Seine,	*Servitude d'utilité Publique*	*31/03/2020*	*Favorable*
HAROPA Ports de Paris, Agence Paris-Seine	*Impact sur le domaine public fluvial de HAROPA Ports de Paris*	*03/03/2020*	*Favorable*
VEOLIA Eau d'IDF, Centre Seine,	*Besoin en eau*	*11/03/2020*	*Favorable*
Orange	*Télécommunication*	*18/02/2020*	*Favorable*
IDEX	*Besoin réseau de distribution publique chaud et froid*	*03/03/2020*	*Favorable*
ENEDIS	*Extension réseau électrique*	*18/03/2020*	*Favorable*
Conseil Départemental des Hauts-de-Seine, , Direction de l'eau	*Raccordement au réseau public d'assainissement*	*28/02/2020*	*Favorable*
Inspection du Travail	*Respect du Code du Travail*	*L'inspection du Travail n'a pas répondu dans le délai d'un mois. Son silence à l'issue du délai vaut avis sans observation.*	
TDF	*Servitude de protection radioélectrique*	*La servitude n'a plus de base légale. Voir nota ci-après.*	
Direction Régionale et Interdépartementale de l'environnement et de l'énergie IDF Mission Régionale d'autorité Environnementale	*Avis sur Etude d'impact*	*20/05/2020*	*Avis simple avec recommandations*

Nota 1 :

Les servitudes radioélectriques prises à leur époque au bénéfice de Télédiffusion de France avaient été instituées avant le changement de statut de cette entreprise. Depuis ce changement, elles n'ont plus de base légale et doivent être abrogées.
Le Ministère en charge de l'Economie Numérique doit faire prendre les décrets d'abrogation correspondants.
La Ville de Boulogne-Billancourt supprimera de son PLU la mention de la servitude prise au bénéfice de TDF dès que l'arrêté d'abrogation correspondant sera pris. Dans l'attente, TDF a pris le parti de ne pas répondre aux consultations qui lui sont adressées en raison de cette servitude.

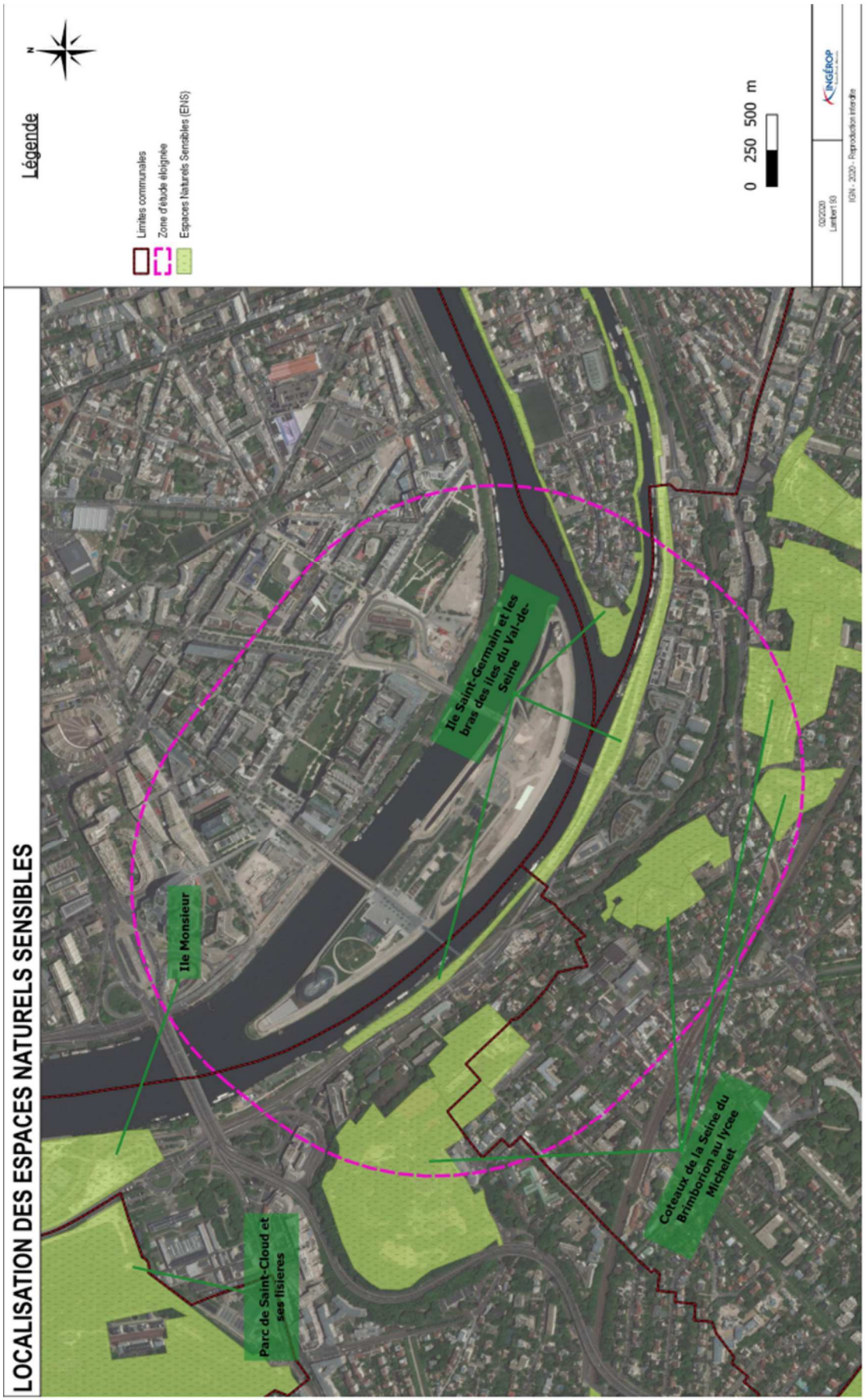
- **Observation n°396 sur le registre de l'Enquête Publique**

Suite à la remarque faite par l'observation n°396 « *absence de consultation de l'inspection des sites* », DBS tient à préciser les éléments suivants : les sites inscrits ou classés font l'objet d'une protection limitée à leur propre périmètre, ceci contrairement aux monuments historiques dont les abords sont protégés dans un rayon de 500 mètres. Sur le site de l'atlas des patrimoines, **l'île Seguin n'est pas un site classé ou inscrit**. Ce point est d'ailleurs confirmé par le PLU de Boulogne-Billancourt. **La consultation de l'inspecteur des sites n'a pas lieu d'être.**

- **Observation n°91 sur le registre de l'Enquête Publique**

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

Aucun de ces espaces naturels sensibles ne concerne directement l'Île Seguin.



Localisation des espaces naturels sensibles, extrait de la pièce A03 de la pièce PC11 des demandes de permis de construire.

3.2 Impact du projet sur le paysage

Consciente des préoccupations des riverains sur l'impact du projet sur le paysage, DBS a fait réaliser, avec son équipe d'architectes, des modélisations des vues sur le projet à partir de photographies prises le 1er septembre 2020 et en y intégrant les textures des matériaux du projet. Cette simulation répond notamment à l'observation n°236 qui présentait une animation vidéo comportant des vues proches et lointaines du projet.

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

Afin de répondre précisément à cette observation, les architectes ont établi, pour chacune des vues lointaines présentées, une fiche (voir ci-après) incluant:

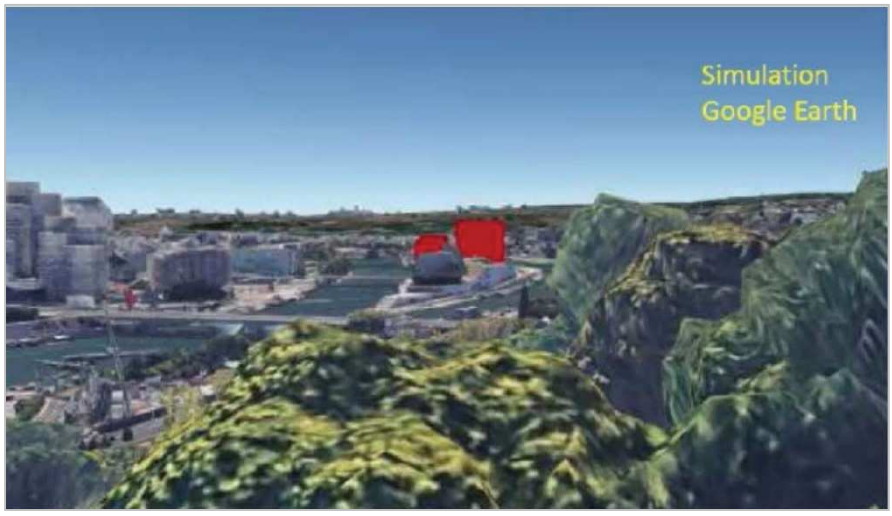
- le rappel de l'implantation des points de prise de vue,
- l'étendue de la zone de visibilité du projet à proximité du point considéré,
- le rappel de la simulation jointe à l'observation n° 236,
- une vue du projet établie à hauteur d'homme au droit du point considéré, étant précisé que le rectangle en pointillé blanc visible sur les photographies correspond à la vue élaborée sur l'observation n°236.

VISIBILITE DU PROJET POINT DE VUE N°1 – PARC DE SAINT CLOUD

Repérage des points de vues

Zone de visibilité du projet (en bleu) depuis le point de vue n°1

OBSERVATION 236 : VOLUMETRIE DES GABARITS URBAINS/ ZOOM IMPORTANT/ MATERIALITE MARQUEE EN ROUGE



MODELISATION DBS : VUE DEPUIS L'ŒIL HUMAIN (APPAREIL PHOTO 35MM) : VOLUMETRIE DU PROJET/ NON ZOOMEE/ MATERIALITE NEUTRE

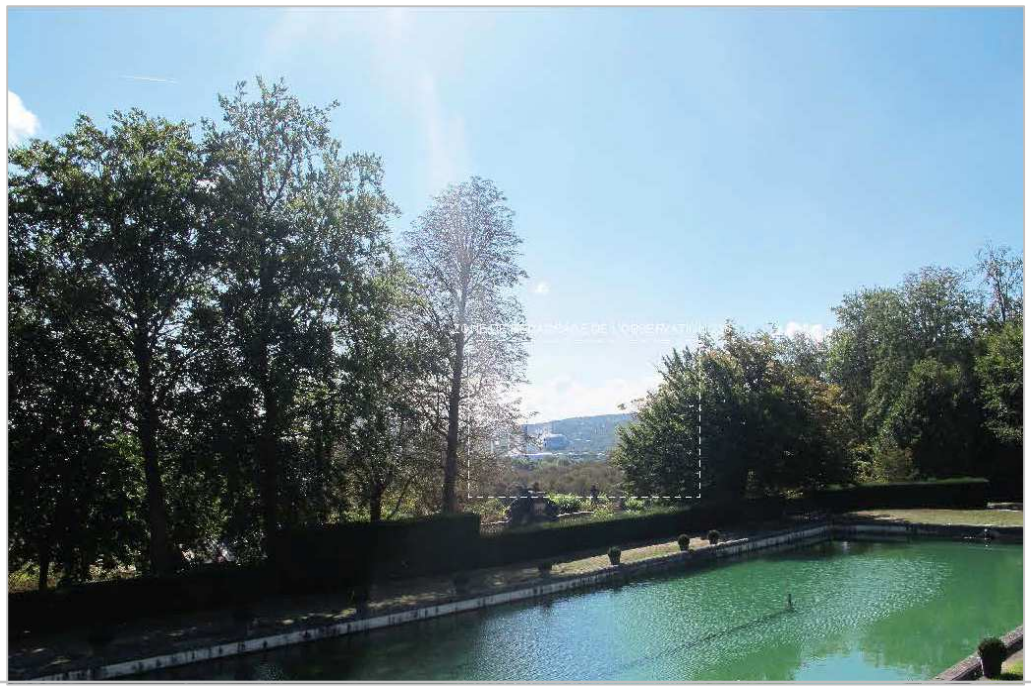
VISIBILITE DU PROJET POINT DE VUE N°2 – PARC DE SAINT CLOUD

Repérage des points de vues

Zone de visibilité du projet (en bleu) depuis le point de vue n°2

OBSERVATION 236 : VOLUMETRIE DES GABARITS URBAINS/ ZOOM IMPORTANT/ MATERIALITE MARQUEE EN ROUGE

MODELISATION DBS : VUE DEPUIS L'ŒIL HUMAIN (APPAREIL PHOTO 35MM) : VOLUMETRIE DU PROJET/ NON ZOOMEE/ MATERIALITE NEUTRE



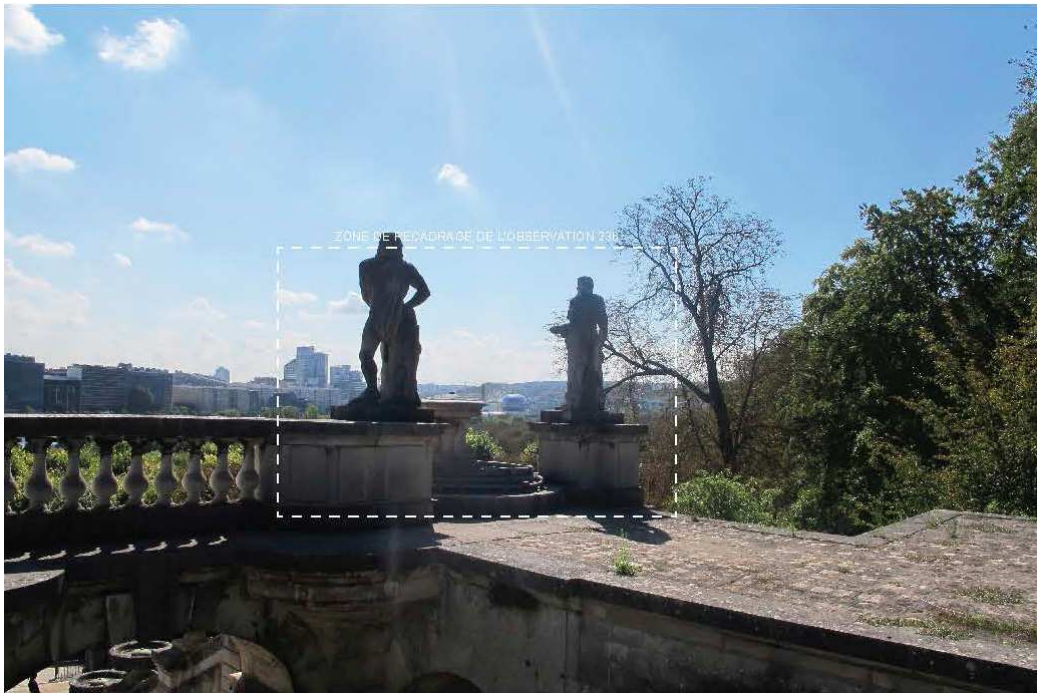
VISIBILITE DU PROJET POINT DE VUE N°3 -PARC DE SAINT CLOUD

Repérage des points de vue

Zone de visibilité du projet (en bleu) depuis le point de vue n°3

OBSERVATION 236 : VOLUMETRIE DES GABARITS URBAINS/ ZOOM IMPORTANT/ MATERIALITE MARQUEE EN ROUGE

MODELISATION DBS : VUE DEPUIS L'ŒIL HUMAIN (APPAREIL PHOTO 35MM) : VOLUMETRIE DU PROJET/ NON ZOOMEE/ MATERIALITE NEUTRE



VISIBILITE DU PROJET POINT DE VUE N°4 – PARC DE SAINT CLOUD

Repérage des points de vue

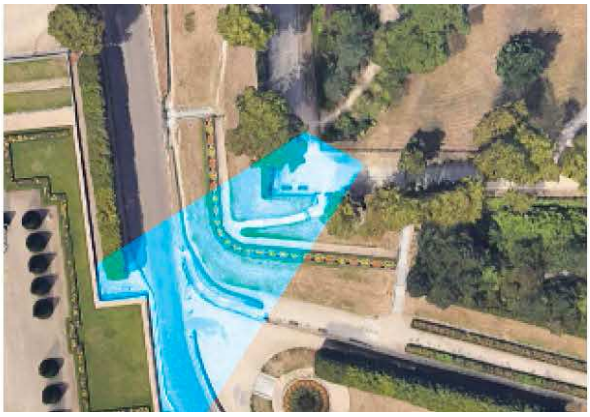
Zone de visibilité du projet (en bleu) depuis le point de vue n°4

OBSERVATION 236 : VOLUMETRIE DES GABARITS URBAINS/ ZOOM IMPORTANT/ MATERIALITE MARQUEE EN ROUGE

MODELISATION DBS : VUE DEPUIS L'ŒIL HUMAIN (APPAREIL PHOTO 35MM) : VOLUMETRIE DU PROJET/ NON ZOOMEE/ MATERIALITE NEUTRE

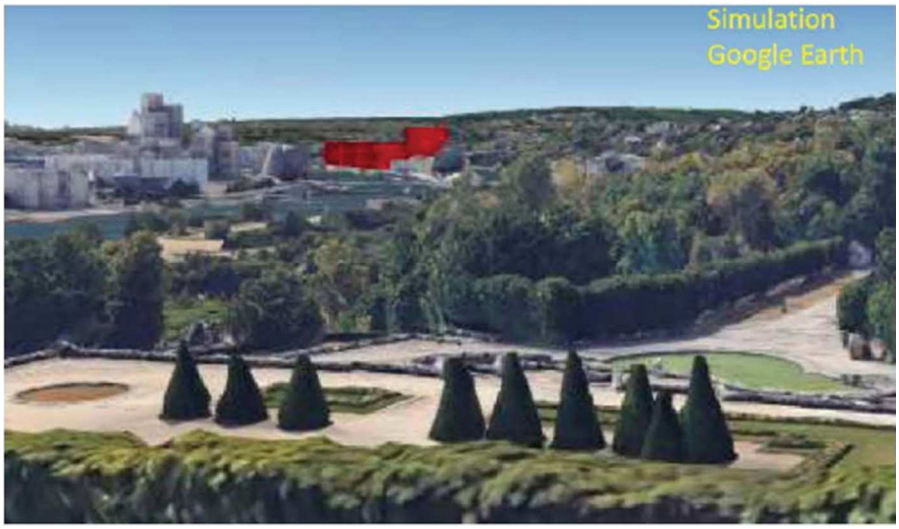
VISIBILITE DU PROJET POINT DE VUE N°5 – PARC DE SAINT CLOUD

Repérage des points de vue

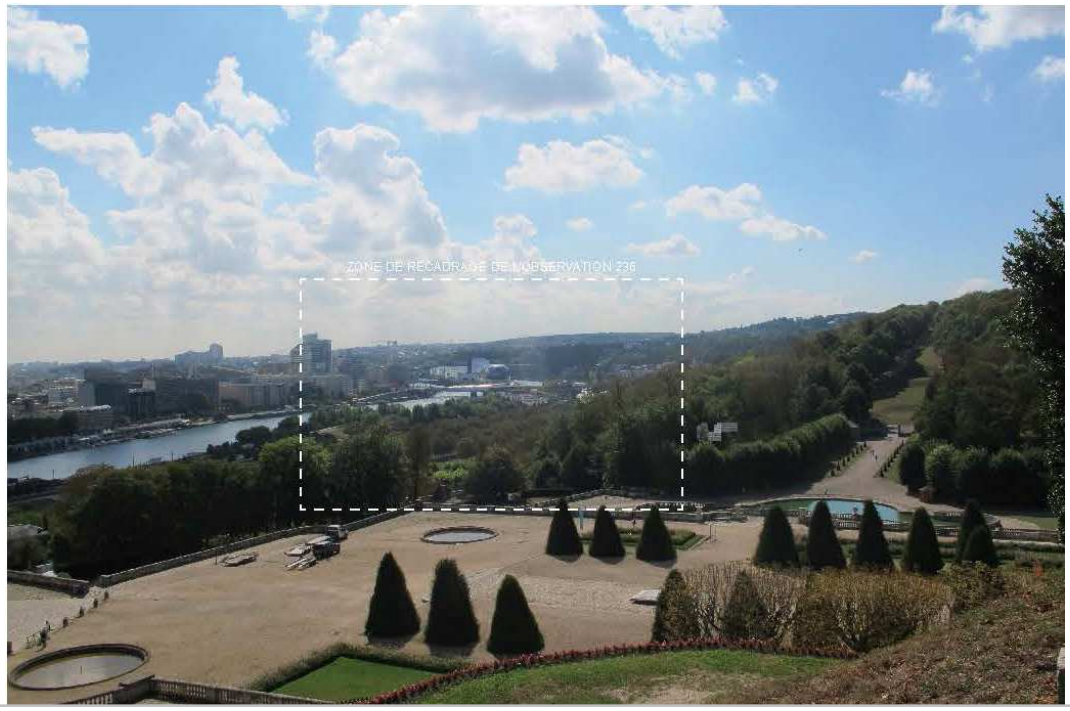


Zone de visibilité du projet (en bleu) depuis le point de vue n°5

OBSERVATION 236 : VOLUMETRIE DES GABARITS URBAINS/ ZOOM IMPORTANT/ MATERIALITE MARQUEE EN ROUGE



MODELISATION DBS : VUE DEPUIS L'ŒIL HUMAIN (APPAREIL PHOTO 35MM) : VOLUMETRIE DU PROJET/ NON ZOOMEE/ MATERIALITE NEUTRE



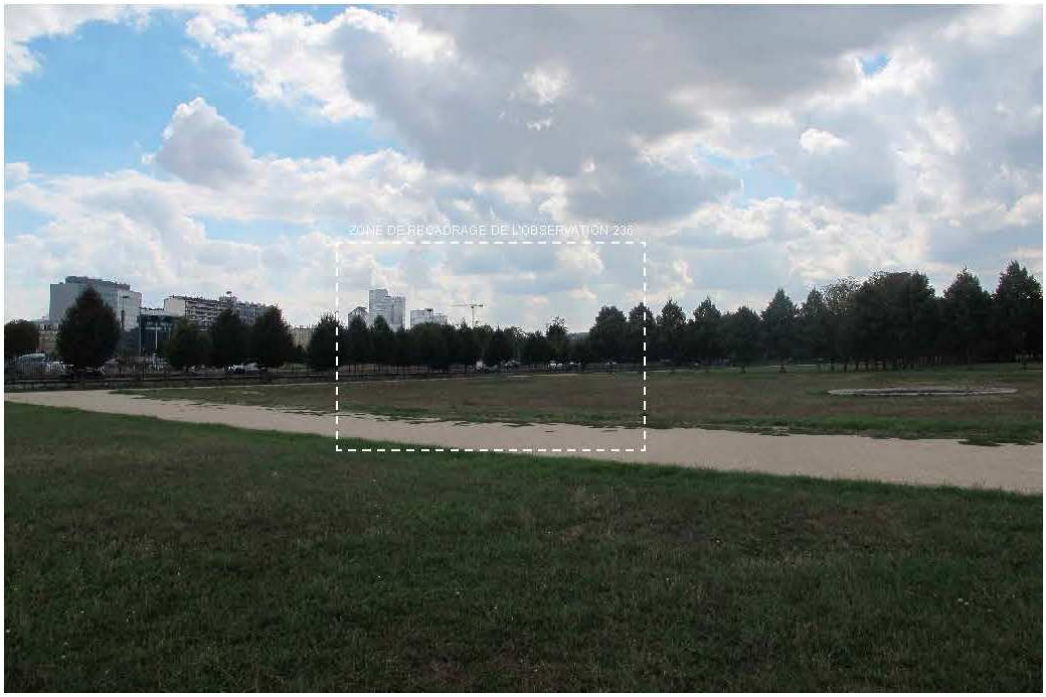
VISIBILITE DU PROJET POINT DE VUE N°6 – PARC DE SAINT CLOUD

Repérage des points de vue

Zone de visibilité du projet (en bleu) depuis le point de vue n°6

OBSERVATION 236 : VOLUMETRIE DES GABARITS URBAINS/ ZOOM IMPORTANT/ MATERIALITE MARQUEE EN ROUGE

MODELISATION DBS : VUE DEPUIS L'ŒIL HUMAIN (APPAREIL PHOTO 35MM) : VOLUMETRIE DU PROJET/ NON ZOOMEE/ MATERIALITE NEUTRE



VISIBILITE DU PROJET POINT DE VUE N°7 – PARC DE SAINT CLOUD

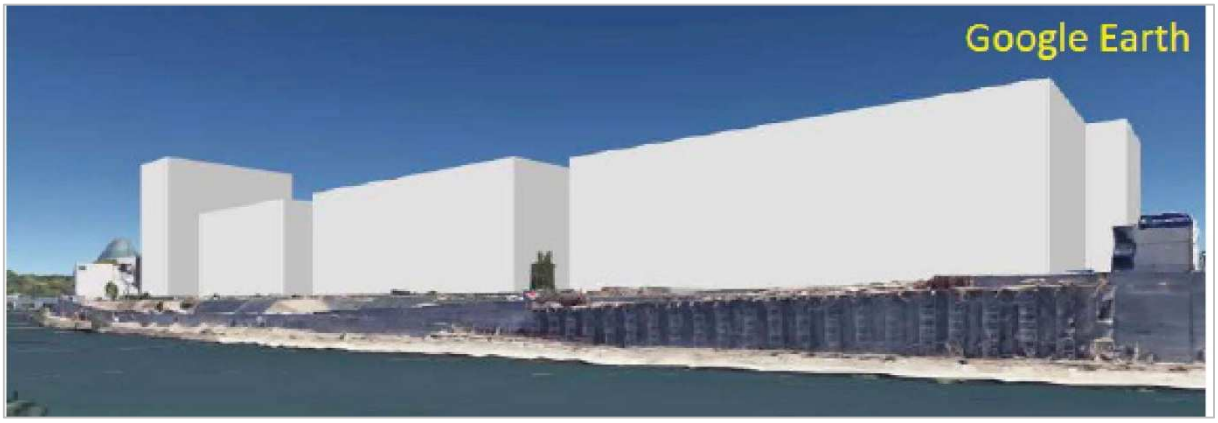
Repérage des points de vue

Zone de visibilité du projet (en bleu) depuis le point de vue n°7

OBSERVATION 236 : VOLUMETRIE DES GABARITS URBAINS/ ZOOM IMPORTANT/ MATERIALITE MARQUEE EN ROUGE

MODELISATION DBS : VUE DEPUIS L'ŒIL HUMAIN (APPAREIL PHOTO 35MM) : VOLUMETRIE DU PROJET/ NON ZOOMEE/ MATERIALITE NEUTRE

- **<u>Comparaison par rapport à l'observation n°236 sur le registre de l'Enquête Publique</u>**



Volumétrie des gabarits réalisée dans l'observation n°236.

Volumétrie du projet insérée dans Google Earth par l'Agence 2Portzamparc.

Rendu photoréalistique (matérialité, végétation, texture) présentée dans la pièce PC6 des demande de permis de construire.

L'analyse de ces fiches confirme que **les simulations jointes à l'observation n°236 présentent une vision zoomée des constructions qui ne correspond pas à la perception réelle à l'œil nu puisqu'elles amplifient artificiellement la perception des volumes du projet.**
De plus, les immeubles du projet sont représentés sur ces vues lointaines par des parallélépipèdes de couleur rouge vif uniforme, effaçant dès lors tous les efforts d'insertion effectués par les architectes dans la conception de leurs projets.

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

DBS tient à rappeler que :

- Chaque équipe d'architectes s'est employée, sous la coordination de l'Agence 2Portzamparc (C2P), à arrêter le volume et l'implantation de chaque immeuble en conformité avec les règles d'urbanisme et le Cahier des Charges de Cession de Terrain imposé dans la ZAC.
- Dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation annexées au PLU de Boulogne-Billancourt, les six agences d'architecture ont poursuivi leur travail dans les directions proposées par l'Architecte Coordonnateur (l'Agence 2Portzamparc) afin de produire des projets de qualité, constituant un ensemble cohérent, s'insérant le mieux possible dans leur contexte et environnement particulier.
- L'Agence 2Portzamparc a, par la suite, vérifié puis compilé le travail de conception de chacune des agences afin de produire les images d'ensemble et d'insertion qui figurent dans le dossier d'enquête publique.

DBS reprécise la manière dont le projet de la partie centrale a été pensé par rapport au paysage.

La partie centrale représente aujourd'hui le maillon manquant du projet de développement de l'Île Seguin. L'île est une interface mettant en lien deux ensembles géographiques distincts : la ville et les coteaux verts de Meudon et de Sèvres.

En termes de gabarits et de hauteurs, l'ouverture sur le paysage est le maître mot côté Meudon et Sèvres, tandis que côté Boulogne-Billancourt, l'alignement sur la Seine est de rigueur. On y découvre, selon un nouveau point de vue, l'étendue et la beauté des coteaux et on profite d'une ouverture exceptionnelle vers le ciel. Il apparaît que **les immeubles des lots 1 et 2 sont mesurés dans leur environnement et restent à l'échelle de la boucle de la Seine et des bâtiments déjà existants du Trapèze dans la ZAC**, sans dégrader la qualité des vues depuis l'extérieur du territoire, mais aussi à l'intérieur du site.

- Lot 1

La façade côté Boulogne-Billancourt (lot 1) est celle qui a la plus grande visibilité, à la verticale du quai Nord-Est de l'île, elle donne sur le bras Nord de la Seine et est vue depuis le quai Georges Gorse à Boulogne-Billancourt. Cette position particulière et sa visibilité unique ont conduit à la recherche d'une valorisation de l'unité de l'île fluviale. Le projet cherche à créer un lien architectural entre les deux pôles culturels pour révéler l'île et donner à l'ensemble le caractère d'un grand navire flottant. La déclinaison de ce principe entre les façades des trois immeubles de ce côté de l'île repose sur une stratification en deux grandes parties posées sur la base béton qui ceinture et structure l'ensemble de l'Île Seguin. La partie basse est relativement uniformisée entre les trois immeubles du projet, les ouvertures sont des bandeaux filants sur toute la longueur du Lot 1, les allèges sont pleines. Cette partie basse part du niveau du quai jusqu'au niveau R+3 pour les immeubles C et E et du niveau du quai jusqu'au niveau R+4 pour l'immeuble A. La partie haute concerne les étages supérieurs, elle est comme la partie haute d'un navire, plus expressive dans sa volumétrie et unique pour chaque immeuble.

- Lot 2

Côté Meudon et Sèvres (lot 2), la façade, bien que tournée vers ces deux villes, n'est cependant pas directement à l'aplomb de la berge de l'île. Elle fait directement face au jardin public qui occupe toute la moitié sud de la partie centrale de l'île. Tournée vers le soleil, ses grands principes architecturaux intègrent la protection solaire passive sous la forme de grands balcons filants. Les volumes des immeubles forment une succession de creux et de parties en saillie, certains balcons filent devant les creux pour assurer une continuité linéaire de l'ensemble. Pour marquer le rythme de l'ensemble et pour donner le sentiment que le jardin public se prolonge dans les immeubles, les parties en creux sont fortement végétalisées. Ce traitement vient en écho aux coteaux boisés présents en rive gauche. Les lignes horizontales créées par les balcons accentueront la continuité géométrique des trois immeubles pour avoir une continuité de façade, une ligne horizontale commune aux trois immeubles étant prévue pour renforcer l'aspect unitaire.

3.3 Actions mises en œuvre pour réduire et compenser l'effet îlot de chaleur

DBS rappelle les actions mises en œuvre dès la phase de conception pour réduire et compenser l'effet d'îlot de chaleur au sein de la partie centrale de l'île Seguin.

Pour mémoire : l'effet d'îlot de chaleur urbain est une élévation des températures notamment maximales en milieu urbain par rapport à la périphérie. Cet effet est dû à la fois à la nature des revêtements de sol, l'albédo des sols (indice de réfléchissement d'une surface indiquant la capacité du matériau à renvoyer l'énergie solaire incidente) et le relief. Il est renforcé par le dégagement de chaleur important généré par les activités humaines en milieu urbain : moteurs thermiques, climatisation, etc.

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

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

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

- **Des matériaux dont les caractéristiques limitent le phénomène d'îlot de chaleur.** Ainsi, certains matériaux absorbent la chaleur et mettent du temps à restituer la sensation de fraîcheur, la nuit notamment, et augmentant donc l'inconfort des habitants. Pour le projet, les matériaux utilisés pour les façades et le sol se caractérisent par un albédo > 0,3 ce qui se traduit par l'interdiction de mise en œuvre de matériaux de surfaces sombres comme l'enrobé noir ou les vêtures foncées. A titre d'exemple, des matériaux clairs ont été privilégiés en façade.

Extraits de la notice matériaux des demandes de permis de construire. De gauche à droite : Immeuble A, C et D.

- Une organisation des différents éléments du projet pour favoriser la lumière naturelle au droit des espaces intérieurs et extérieurs, et l'ensoleillement des espaces extérieurs. **Le rapport hauteur/profondeur des immeubles permet de créer, entre eux, des ombres portées suffisantes pour assurer la présence d'espaces extérieurs à l'ombre** tout au cours de l'année (et notamment au droit de la voie centrale).

Le meilleur moyen de diminuer l'effet d'îlot de chaleur urbain, et favoriser l'abaissement des températures tant diurnes que nocturnes, difficilement soutenables pendant les périodes de canicule, est de végétaliser les espaces urbains et de diminuer l'imperméabilisation du sol. L'illustration ci-dessous montre la différence de température entre une toiture classique et une toiture végétalisée

Source : Guide de recommandations pour lutter contre l'effet d'îlot de chaleur urbain, Région Ile-de-France / ADEME, octobre 2012

Ainsi, le projet DBS intègre des mesures réduisant sa vulnérabilité au réchauffement climatique ou encore à la variation des précipitations :

- **Gestion des eaux pluviales** en favorisant l'emploi de matériaux perméables limitant le ruissellement et contribuant aux îlots de fraicheur. Sur le projet DBS, les substrats ont une épaisseur minimum de 30 cm contribuant à un stockage d'eau plus important que les substrats extensifs et donc une évapotranspiration plus importante.

- **Préservation de la biodiversité et des trames verte et bleue, en assurant un certain maillage horizontal et vertical des espaces végétalisés** (patios en Rez-de-jardin, coursives, toitures terrasses). Le taux de végétalisation du projet DBS est estimé à 43%.

Surface	Surface bassin versant (m²)	Dont surface végétalisée horizontale (m²)	% estimé de végétalisation horizontale
Immeuble A	4438	2594	**43%**
Immeuble B	5255	2305	
Immeuble C	3639	1671	
Immeuble D	4745	1778	
Immeuble E	3813	1279	
Immeuble F	4167	1501	

- **Prise en compte de la conception climatique** (orientation, terrasse végétalisée composée d'une diversité d'espèces permettant l'évapotranspiration, étanchéité à l'air, espace tampon…), et mise en œuvre de protections contre les épisodes climatiques exceptionnels : protection des entrées des bâtis et des espaces extérieurs d'attente (banc, etc.) vis-à-vis des intempéries (neige, pluie, vent) avec des dispositifs de protection plus ou moins ajourés, des marquises, des débords, des protections solaires mobiles extérieures en façade tenant compte des épisodes de forts vents.

- **Une réflexion architecturale et technique qui a conduit à des choix bioclimatiques** (débords associés aux coursives, principe de protections solaires fixes verticales, etc.) et techniques (choix de centrale de traitement d'air à double flux adiabatiques, etc…) pour limiter fortement les besoins de climatisation. En outre, via la connexion avec le réseau de froid IDEX, le mode de production vertueux (part EnR réseau) ne participera pas à l'augmentation localisée des températures extérieures.

- **Prise en compte d'un parti paysager (jardin public), avec de nombreuses plantations** diversifiées en tailles et en essences, et plus particulièrement des feuillus. Rendre le sol perméable permet d'avoir une évaporation des sols et une transpiration des végétaux pour rafraîchir l'air. C'est aussi un moyen d'embellir la ville et de créer des espaces de détente. Les plantations du jardin public et des berges créent des zones d'ombre dans l'espace urbain permettant aux usagers de se rafraîchir et d'ombrager les façades d'immeubles. Le recours au végétal apporte de l'ombre en été et du soleil en hiver, lorsque le feuillage a disparu.

Quant aux déplacements au sein de la partie centrale de l'île, ils seront essentiellement en modes doux, limitant de fait la présence de véhicules à moteur thermique.

- **Présentation des matériaux lors d'un comité**

La SPL Val de Seine Aménagement précise :

Les matériaux de façade envisagés et leurs caractéristiques seront validés par la SPL Val de Seine Aménagement et l'Architecte des Bâtiments de France. De plus, dans le cadre du Comité de Suivi île Seguin, une présentation sera également faite.

3.4 Bilan des surfaces d'espaces verts créés dans la ZAC et les espaces naturels sensibles à proximité du site et sur le territoire

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

- **Espaces verts sensibles**

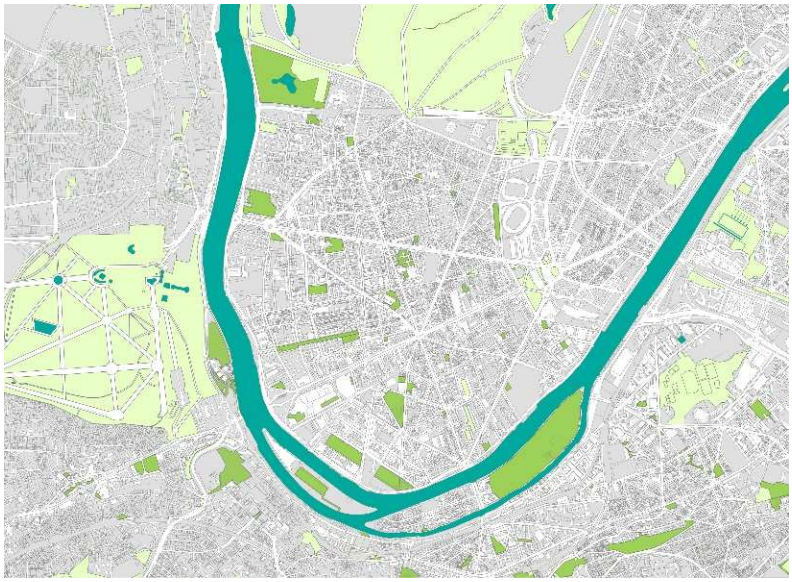
Il n'y a pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) à proximité du site. Les espaces naturels sensibles les plus proches de l'Île Seguin sont les berges de Meudon le long de la RD7, les berges de l'île Saint Germain, l'Île Monsieur, le parc de Saint Cloud, les coteaux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

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

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

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

Source : APUR



Carte des espaces verts publics – source La Fabrique Urbaine – 2019.

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

  - **Le quartier du Trapèze**

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

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

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

  - **Le quartier du pont de Sèvres**

Construit dans les années 1970 sur dalle, le quartier du pont de Sèvres a donné lieu à une vaste rénovation urbaine visant à le désenclaver pour l'intégrer au reste de la ville. La rénovation de ses espaces libres piétons a donné lieu à un effort de végétalisation important, que l'on peut apercevoir notamment à travers :

- la réfection du mail des provinces : 6 000 m² de promenades, verdure et jeux pour enfants.
- le jardin des tours de 3 600 m² de jardin public avec jeux pour enfants.
- la place haute : 7 500 m² recouverts de jardins ornementaux.

Mail des provinces©Abbadie 2014 / Jardin des tours©Gollnik - Val de Seine Aménagement 2017 / Place Haute©Val de Seine Aménagement 2019.

  - **L'île Seguin**

Le projet d'espaces publics de l'Île Seguin prévoit près de 6,5 ha d'espaces publics ou accessibles au public, dont un jardin public d'au moins 15 000 m², des espaces végétalisés par bandes et la plantation de 400 arbres environ avec végétalisation en pied. Aujourd'hui seuls l'esplanade aval, le parvis de la Seine Musicale et le jardin Bellini (ce dernier n'est pas compté dans les surfaces données) sont réalisés et accessibles au public. Les travaux en cours ont notamment permis de réaliser les murs de soutènement pour réaliser les socles des espaces publics aux niveaux des berges, de la voie sud et des esplanades, ainsi que les réseaux. La fin des travaux des espaces publics et leur végétalisation suivront celui des dernières opérations de l'Île Seguin.

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

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

- **Epaisseur de terre**

Au minimum 400 nouveaux arbres seront plantés :

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

Par ailleurs, conformément au PLU de la Ville de Boulogne-Billancourt, environ 50% des surfaces des toitures des immeubles de la partie centrale et de la pointe amont seront végétalisées avec une épaisseur de terre d'au moins 30 cm.

Le principal espace en pleine terre est le jardin public de l'île d'au moins 15 000 m². Toute sa surface sera perméable. Seule une bande de 10 mètres sera bâtie en infrastructure sous le Jardin. Cette bande est représentée par des tirets bleus en plan et coupe dans les schémas ci-dessous. Le volume de terre situé au-dessus de cette bande, peut également être considéré comme de la pleine terre dans la mesure où : ces espaces seront perméables, de la terre sera présente sur une profondeur de 2 mètres minimum garantissant le bon développement des arbres de haute tige.

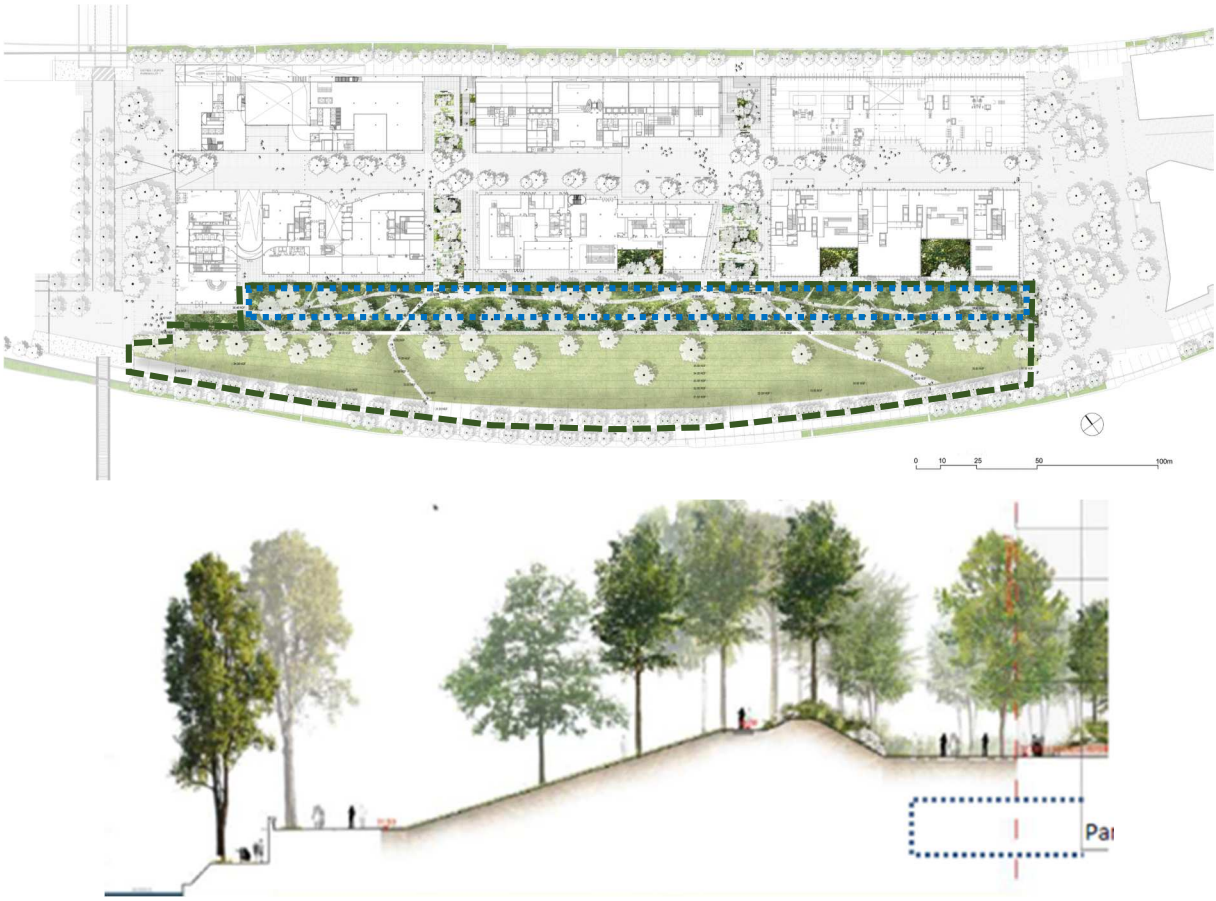


Schéma d'implantation des arbres sur la partie centrale ;

- **Système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations**

Avant la création de la ZAC, l'ensemble de l'île était imperméabilisé avec un rejet direct dans la Seine.

Aujourd'hui, les eaux pluviales de l'Île Seguin sont collectées par un réseau d'eaux pluviales claires et d'eaux pluviales chargées. Le stockage des eaux pluviales est réalisé au moyen des bassins enterrés ou des collecteurs surdimensionnés. Le débit de fuite retenu pour le dimensionnement des ouvrages est celui du CD92, soit 10 l/s/ha.

Le jardin public n'a pas vocation à constituer un jardin de pluie du fait de la topographie. Il participera néanmoins pleinement à la limitation du ruissellement, à la rétention et à l'infiltration d'une partie des pluies de l'Île Seguin.

Les premières esquisses du jardin public cherchent à mettre en place des noues dans l'espace de crête afin d'assurer une rétention de l'eau et une humidification naturelle par rétention / infiltration des eaux pluviales.

Si l'hypothèse de l'arrosage des plantations était retenue dans les phases ultérieures d'étude, il sera privilégié un arrosage au moyen des eaux de pluie récupérées.

3.6 Mode de gestion des espaces verts ouverts au public et des espaces verts privatifs

- **Gestion des espaces verts ouverts au public**

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

Pour des raisons de sécurité, le jardin public sera clôturé. Les modalités d'ouverture seront établies sur une même base horaire que les autres parcs du territoire de Grand Paris Seine Ouest (GPSO), c'est-à-dire à titre indicatif :

- 8h-17h30 en hiver.
- 8h-19h au printemps et en automne.
- 7h-21h en été.

Ces espaces seront gérés par GPSO.

L'accessibilité des véhicules à la voie centrale sera contrôlée. A ce stade des études, il est préconisé des bornes rétractables anti voitures béliers. Ces bornes pourraient être maintenues baissées sur des créneaux horaires permettant les livraisons et la collecte des déchets. Ces bornes peuvent être pilotées à distance, programmées ou baissées manuellement par le service responsable de la ville de Boulogne-Billancourt.

- **Gestion des espaces verts privatifs**

DBS précise les éléments suivants concernant le mode de gestion des espaces verts privatifs et des terrasses ainsi que des espaces ouverts au public :

- Espaces privés ouverts au public. Ces espaces concernent uniquement les percées visuelles entre les immeubles de la partie centrale. Ces espaces seront intégrés au sein d'une Association Syndicale Libre (ASL) qui gérera donc leur entretien via des contrats de maintenance passés avec les entreprises de son choix. Un projet de statut de l'ASL constitue la pièce PC33 des deux demandes de permis de construire.
- Terrasses et espaces verts privés. Ces espaces concernent les terrasses, jardinières et toitures accessibles ou non ainsi que les pieds d'immeuble. Les exploitants de chaque immeuble entretiendront ces espaces verts via des contrats de maintenance passés avec les entreprises de leur choix.

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

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

- **Etude aéraulique**

Afin d'identifier les sites les plus sensibles, et de comprendre les moyens de traiter l'inconfort dans ces espaces, ETAMINE a réalisé des modélisations de vent sur l'ensemble de la partie centrale après construction du projet DBS en prenant en compte la végétation des espaces publics.

L'analyse du confort aérodynamique permet de déterminer la localisation des zones présentant une accélération du vent pour des directions dominantes et de cartographier les fréquences d'inconfort (statistiques annuelles et par saison).

En se basant sur les critères français (CSTB) de l'estimation du confort, la valeur seuil de vitesse rafale est de 3,6 m/s. Les résultats climatologiques présentés ci-après sont exprimés en fréquence (%) de vents ayant une vitesse supérieure (F(V>3,6 m/s)) dans le but d'évaluer le niveau de confort en fonction des usages.

Le Cahier des Prescriptions Techniques et Environnemental de la SPL impose une réflexion à l'échelle urbaine (opération globale) en vue de réduire au maximum l'effet trop violent des vents et des courants d'air et assurer des conditions de confort minimales au droit des espaces extérieurs.

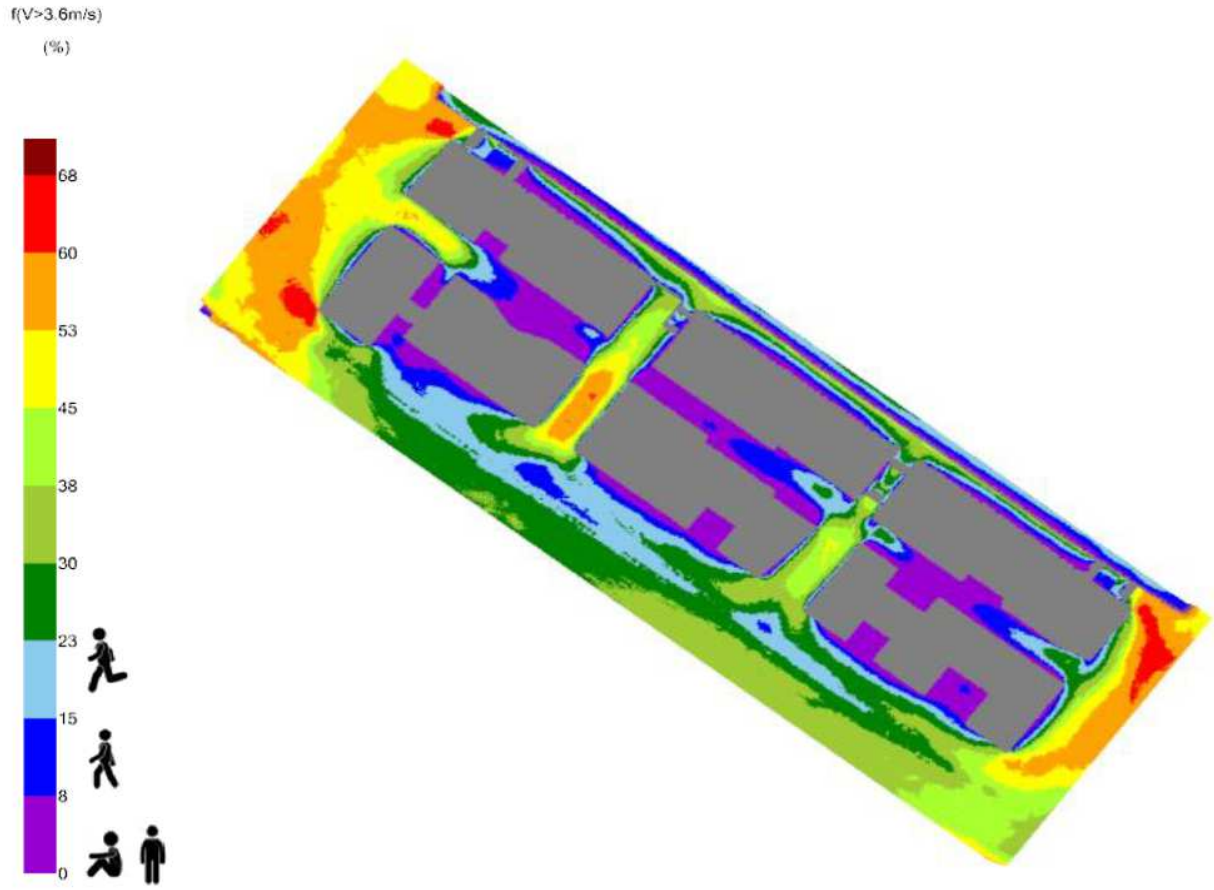
Pour mémoire : La vitesse de l'air (et plus précisément la vitesse relative de l'air par rapport à l'individu) est un paramètre à prendre en considération car elle influence les échanges de chaleur par convection et augmente l'évaporation à la surface de la peau. Le mouvement de l'air abaisse la température du corps, facteur recherché en été mais pouvant être gênant en hiver (courants d'air).
En période froide, à l'extérieur, le déplacement d'air influence notablement la sensation de confort : on parle de « refroidissement éolien ». Le refroidissement éolien, parfois aussi appelé facteur vent dans le langage populaire, désigne la sensation de froid induite par le vent sur un organisme qui dégage de la chaleur et qui s'ajoute à la température réelle de l'air ambiant.

L'image ci-dessous illustre la situation avec les six immeubles du projet DBS construits et avec intégration de la végétation du jardin public. Ainsi, avec la barrière de végétation dans le jardin public, de 5 m de hauteur, présente au Sud du site, **un espace de qualité et de confort est aménagé.**

Cette « barrière » permet d'apaiser une zone sur une dizaine de mètres en aval par rapport à la direction dominante du vent Sud-Ouest. Le confort d'une personne en marche est assuré.

Les résultats de l'étude aéraulique ont permis d'identifier les zones confortables toute l'année au regard des phénomènes de vent, et celles qui méritent davantage d'attention pour améliorer le confort des futurs habitants.

En effet, **le confort est assuré dans certaines parties de la rue intérieure longitudinale (voie centrale) où les piétons peuvent stationner, s'asseoir, se reposer**. De plus, l'intégration d'un projet de végétation dans les espaces publics permet de générer davantage de zones de confort sur le périmètre de l'opération, à l'instar des effets observés dans le jardin public par la simulation d'un projet de végétalisation « théorique ». En effet, la végétalisation du site fait partie de la liste de préconisations pour protéger les zones trop exposées aux vents forts. Les barrières végétales créent de la rugosité et diminuent les vitesses d'écoulement en rafale.



Visualisation des fréquences limites de confort selon la position de l'usager (année) – UrbaWind

Etude aéraulique –Projet DBS :

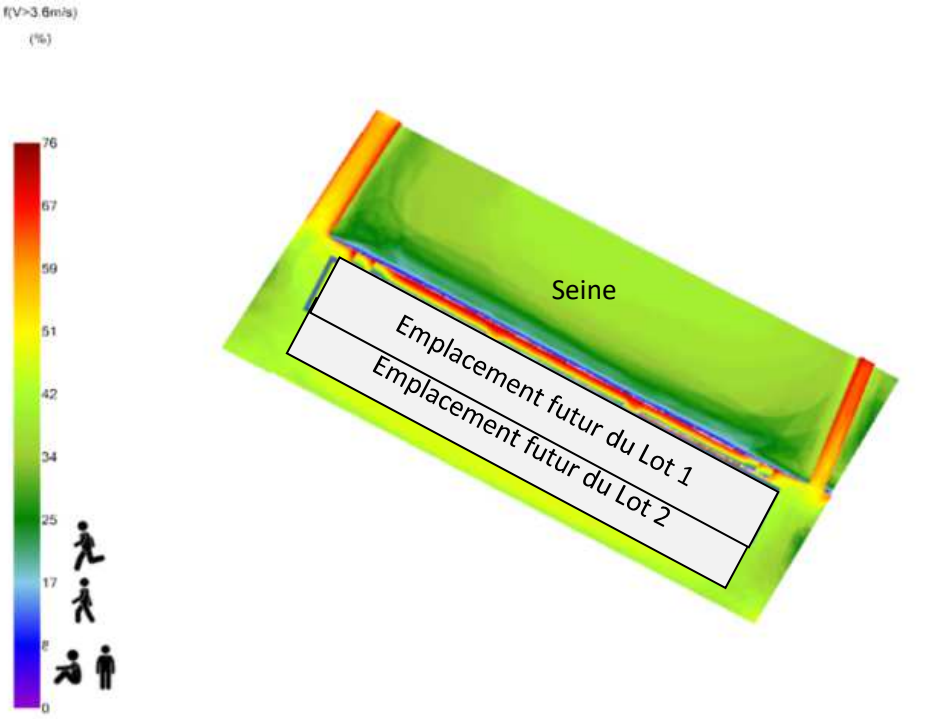
Le projet DBS a mis en place les mesures suivantes pour améliorer les résultats des mesures présentées :

- **L'intégration des éléments brise vent à l'architecture**, en portant une attention spécifique au traitement des angles bâtis, par exemple par des brises vents.
- Une attention particulière est notamment portée à la **limitation des phénomènes de refroidissement éolien au droit des entrées du bâti, et en ce sens des mesures architecturales ont pu être considérées (**décrochés de façades, etc.)
- **Des mesures mobilières** (mobilier urbain, écrans de protection, etc.) ou paysagères (arbres d'alignement, intégration d'un bosquet au droit des zones identifiées en survitesse – typiquement angles des immeubles, etc.) afin de réduire les phénomènes de survitesse seront encore recherchées dans le cadre de la poursuite des études avec les architectes et la SPL.

- **Etude aéraulique des couloirs de circulation du vent sur le Seine**

Pour ce qui concerne l'impact du projet DBS sur le couloir de circulation du vent au niveau de la Seine, ETAMINE a réalisé des études complémentaires en concentrant la modélisation sur le bras de la Seine côté Boulogne-Billancourt (le côté Meudon étant bordé par le jardin public, il n'y a pas de modification par rapport à la situation actuelle).

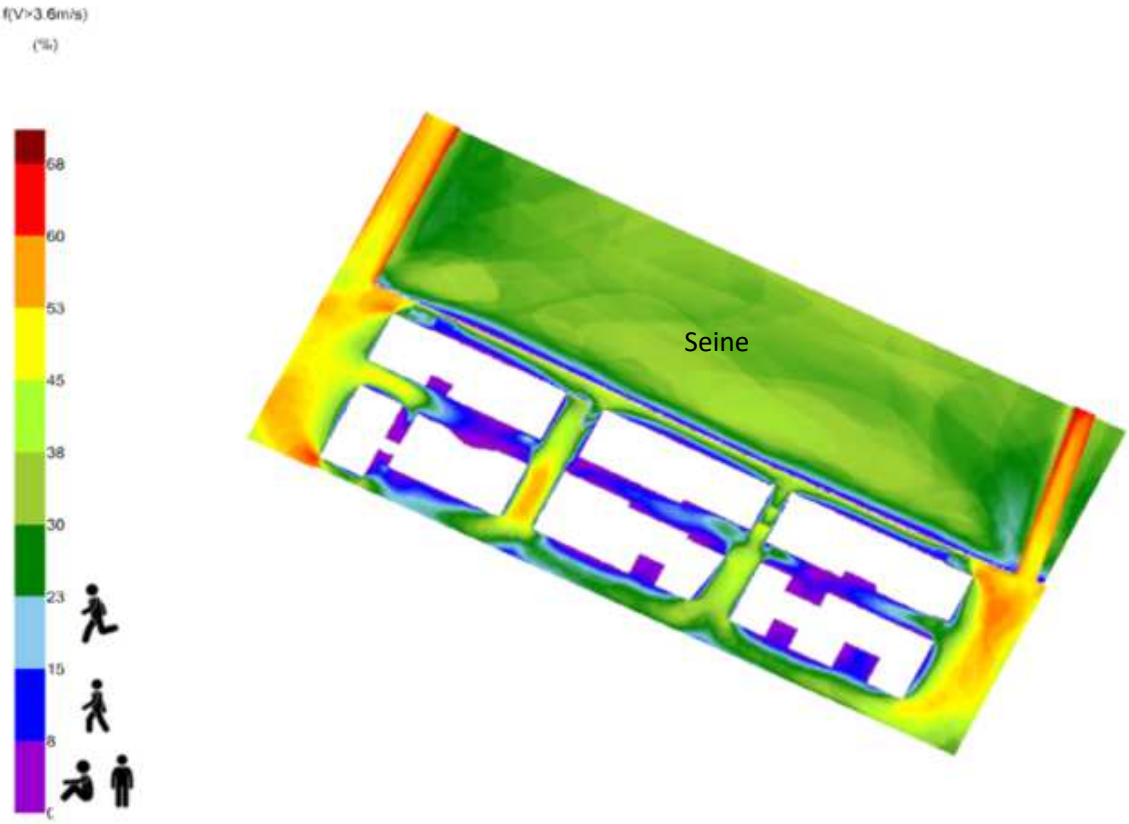
Le graphique ci-dessous présente le bras de la Seine côté Boulogne-Billancourt avant construction du projet DBS.



Visualisation des fréquences limites de confort selon la position de l'usager (année) – UrbaWind

Etude aéraulique – Bras de la Seine avant construction du projet DBS.

Le graphique ci-dessous présente le bras de la Seine côté Boulogne avec intégration du projet DBS. **Les effets aérauliques des immeubles étant localisés à une faible altitude, l'impact sur le bras de la Seine est très limité.**



Etude aéraulique – Bras de la Seine après construction du projet DBS.

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

Des inventaires faune et flore ont été réalisés au printemps 2013 par Biotope sur l'ensemble de l'Île Seguin. Au regard de l'ancienneté des données écologiques et de l'ampleur des modifications d'occupation du sol survenues au sein de la ZAC depuis sa création, de nouveaux inventaires faune flore complets ont été réalisés sur un cycle annuel, entre juillet 2017 et juin 2018.

Les groupes inventoriés ont été la flore (dont celle des milieux humides et la flore aquatique), les habitats, les mammifères dont les chauves-souris, les libellules, les papillons, les insectes, les oiseaux, les reptiles et les amphibiens.

A noter que lorsque les usines Renault étaient encore en place, aucune zone naturelle n'était présente. Après la démolition des usines en 2004, la zone a d'abord été laissée en déprise, ne favorisant pas le développement d'une biodiversité intéressante.

L'île a ensuite connu des travaux continus : construction de la Seine Musicale, travaux de terrassement et de voirie menés par la SPL Val de Seine. Sur la partie centrale, Renault avait également aménagé une piste de démonstration pour ses véhicules électriques.

L'île a également accueilli un pavillon d'information et un restaurant. Un jardin éphémère a été aménagé en 2012 afin de permettre au public de profiter de cet espace dans l'attente des futures constructions. Sa surface a été progressivement réduite au fur et à mesure des opérations de terrassement réalisées par la SPL Val de Seine Aménagement. En décembre 2017, la partie amont de ce jardin a été fermée, tout en préservant l'accessibilité au public pour les aires de jeux. Au dernier trimestre 2018, les aires de jeux ont été fermées par GPSO.

En raison de son contexte très urbain et des travaux entrepris sur l'île, les inventaires ont mis en évidence la présence de milieux très perturbés et anthropisés, peu propices à l'accueil d'une biodiversité patrimoniale.

Néanmoins le projet DBS a pris en compte les enjeux identifiés de biodiversité et a intégré un certain nombre de mesures d'évitement et de réduction, en particulier pendant la phase de travaux.

Ces mesures sont les suivantes :

- **La mise en place d'un dispositif d'assainissement provisoire** afin d'éviter tout risque de pollution des eaux de surface (dont la Seine), et des sols et donc pour limiter l'impact sur les habitats et les espèces (amphibiens, reptiles et insectes),

- **La prévention et la lutte contre les pollutions accidentelles** via le respect d'un ensemble de mesures assurant des actions préventives et curatives en faveur de la protection de la ressource en eau et du sol, et de la biodiversité associée. Diverses procédures préciseront les moyens et l'organisation pour assurer le stockage des produits polluants, l'entretien des engins (récupération et élimination des huiles de vidanges par exemple), le plan d'organisation et l'intervention en cas de pollutions accidentelles. Les mesures préventives mises en œuvre seront les suivantes :
  - Le personnel intervenant sera formé et sensibilisé aux problématiques environnementales et notamment aux situations d'urgence,
  - L'interdiction de tout rejet dans le milieu naturel,
  - La mise en place d'aires spécifiques (surface imperméabilisée, rétention, déshuileur en sortie…) pour le stationnement, l'entretien et la maintenance du matériel,
  - La mise en place d'une procédure de gestion des déchets,
  - Une procédure d'organisation et des moyens d'intervention en cas de pollution accidentelle,
  - La mise au point d'un plan de circulation de chantier excluant le stationnement et l'entretien du matériel, l'approvisionnement et le stockage des carburants et huiles dans les secteurs les plus sensibles (délimitation précise des aires d'évolution des engins et des aires d'entretien des engins),
  - Le stockage des produits polluants sur des dispositifs assurant une rétention et un confinement,
  - La maintenance préventive du matériel (étanchéité des réservoirs et circuits de carburants, lubrifiants et fluides hydrauliques).

  Les mesures curatives seront les suivantes :

  - L'application des modalités d'alerte et d'urgence, ainsi que du Plan d'Organisation et d'Intervention (POI),
  - La présence de kits anti-pollution pré-positionnés aux points sensibles du chantier et/ou installés sur certains engins,
  - L'application de moyens curatifs en lien avec la nature de la pollution (confinement, absorption, curage des terres souillées, pompage,…),
  - La présence de dispositifs d'assainissement provisoire des eaux pluviales qui offrent des opportunités d'actions curatives (confinement dans un bassin provisoire, ou bien un fossé, et pompage du polluant accidentelle).

  Les principales mesures seront précisées durant la phase préparatoire du chantier dans le cadre de la mission de coordination environnementale.

- **La lutte contre les émissions de poussières** : Lors de conditions climatiques défavorables (vent supérieur à 50 km/h), les envols de poussières seront limités par l'arrosage des pistes de circulation, et par un bâchage des camions en cas de fort vent.

- **La gestion des circulations en phase travaux** : un plan de circulation sera mis en œuvre pour éviter les déambulations aléatoires au sein de la zone centrale et le transport fluvial est à l'étude.

- **La prévention et la lutte contre les espèces exotiques envahissantes** : Un état des lieux sera effectué avant les travaux afin de pointer les individus à éliminer. Des mesures seront imposées pour les travaux :
    - avant le démarrage des travaux, des consignes particulières seront données au personnel de chantier afin de limiter la propagation de ces espèces : veiller à la propreté des engins de chantier (nettoyer chaque engin avant et après les opérations), ne pas broyer les espèces à propagation végétative… ;
    - la destruction des foyers et pieds identifiés ;
    - si des matériaux sont apportés : un contrôle continu des matériaux ;
    - une vigilance et un contrôle des zones de stockage, notamment les surfaces mises à nu qui constituent des terrains propices à la germination et/ou développement des espèces invasives et créant de nouveaux foyers de dissémination.

- **La gestion des matériaux en phase travaux**, avec un stockage hors zones sensibles et dans le respect des règles citées ci-avant.

- **La prévention et la lutte contre le bruit** (voir Thème 7, sous-partie 7.2 du présent rapport).

- **La mise en œuvre de capture/déplacement d'animaux**, en cas d'apparition inopinée d'espèces sur le site des travaux. En effet, des reptiles peuvent coloniser les espaces mis à nu car ils ont une préférence pour les zones minérales et les amphibiens peuvent coloniser des ornières créées par les engins de chantier après une pluie. Une procédure sera d'ailleurs mise en œuvre pour limiter la création d'ornières sur la zone de chantier.

- Une attention particulière a été portée sur les phénomènes de réflexion et de transparence des surfaces vitrées, notamment celles proches des espaces verts et végétalisations diverses (façades Sud-Ouest, balcons Nord Est et attiques) afin de **réduire au maximum les risques de collision pour l'avifaune**. Un travail a été réalisé afin de choisir des vitrages adaptés à la problématique au niveau des points sensibles identifiés par l'écologue du projet.

- Afin de **limiter la pollution lumineuse en provenance du bâti** (principale des nuisances liées au contexte urbain sur l'installation de la faune) un ensemble de mesures sera intégré durant les phases de conception ultérieures.
    - Quantité : éviter de suréclairer en diminuant l'intensité du flux lumineux.
    - Orientation : diriger le flux lumineux vers le bas. Privilégier les dispositifs d'éclairage à défilement total (exemple : cône de 70°) afin de réduire les impacts sur la faune et la flore.
    - Couleur : éviter les lumières trop blanches. Ces dernières contiennent une proportion importante de lumière bleue qui est nuisible à la santé et à l'intégrité nocturne. Eviter les ampoules qui émettent des rayons ultraviolets nocifs pour les invertébrés (insectes).
    - Période : éclairer selon les besoins et quand cela est nécessaire, et utiliser des minuteurs et/ou des détecteurs de mouvement.

En phase définitive, la partie centrale de l'Ile Seguin intègrera un large parti d'aménagement paysager composé de nombreuses plantations dans les espaces privés et publics (jardin public d'au moins 15 000 m²), créant des milieux végétalisés composés d'essences locales variées, et favorables à l'accueil de cortèges d'oiseaux et d'une variété d'insectes (papillons, libellules, etc.).

Il est ainsi prévu de végétaliser 50% des superficies de toutes les terrasses et toitures de plus de 100 m2. **La surface végétalisée totale du projet (surfaces terrasses, jardinières, patios, toitures) représente près de 13 000 m².**

Après intégration des mesures d'évitement et de réduction présentées ci-avant, les impacts résiduels du projet sur la biodiversité sont faibles voire nuls et donc non significatifs.

Cependant, le projet DBS a engagé une démarche volontaire complémentaire aux attentes formulées dans le Cahier des Prescriptions Techniques et Environnemental de la ZAC. Ces mesures d'accompagnement relatives à la protection de la biodiversité sont :

- **La recherche de continuité de biotopes sur le périmètre des berges et au cœur de l'ile** avec la création de continuités entre jardin public en pleine terre, les patios et percées et les toitures-terrasses (substrat d'au moins 30 cm).

- **La végétalisation à 50% de toutes les terrasses et toitures de plus de 100 m².**

- **Des espaces végétalisés permettant la gestion des pluies courantes** (12 mm / fréquence 3 mois) par rétention infiltration évapotranspiration, en zéro rejet.

- **Des espaces végétalisés permettant le développement de biodiversité animale in situ**, par création d'un ensemble de milieux et strates paysagères différentes et d'habitats propices à la faune (insectes, avifaune, petite faune …).

- **Le choix d'espèces floristiques à faibles besoins en arrosage** (diminution des consommations d'eau potable).

- **L'interdiction de toute importation de terre végétale issue du milieu agricole.**

- **Les substrats** mis en œuvre sont des technosols **reconstitués à base de matériaux issus de réemploi,** d'une provenance < 30 km.

- La réalisation d'étude technico-économique éventuelle avec le paysagiste de l'opération pour identifier la filière de réemploi la plus intéressante.

3.9 Pollution du site et mesures prises avant la construction

Pour répondre aux observations déposées dans le cadre de l'enquête publique, ainsi qu'au souhait du commissaire enquêteur, DBS précise les mesures envisagées vis-à-vis de la pollution résiduelle du sous-sol préalablement à la construction de son projet.

Rappelons tout d'abord que le site de l'île Seguin a accueilli depuis 1788 plusieurs établissements industriels : dans un premier temps, plusieurs activités de tannerie et de blanchisserie, puis de 1923 jusqu'en 1992, les usines Renault. Ces activités ont utilisé pour leur fonctionnement, divers produits dont une partie s'est diffusée dans le sous-sol de l'île.
Renault a voulu, préalablement à la construction de ses usines, pour les protéger des risques d'inondation, rehausser le niveau de l'île d'environ 6 mètres. Pour cela, le constructeur automobile a approvisionné d'énormes quantités de remblais de qualité écologique et physico-chimique médiocre.

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

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

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

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

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

Précisons que ce diagnostic environnemental se limite strictement à l'emprise du projet DBS (Lots 1 et 2) et ne porte pas sur l'emprise du jardin public dont les études sont menées par la SPL Val de Seine Aménagement (voir sous-partie « jardin public » de la présente partie).

Dans le cadre des deux demandes de permis de construire, DBS a produit, en rapport avec la pollution du sous-sol, et conformément aux articles R 431 16 (n) et (o) du Code de l'Urbanisme, les deux pièces suivantes :

- Pièce PC 16.5 : Parce que le projet DBS se situe sur l'emprise d'une ICPE mise à l'arrêt définitif et parce qu'un usage différent est envisagé, une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté sont prises en compte dans la conception du projet.
- Pièce PC 16.6 : Parce qu'en application d'un arrêté préfectoral du 26 mars 2019, l'Île Seguin constitue un Secteur d'Information sur les Sols (SIS), une attestation de même nature que celle définie ci-dessus. Rappelons que les SIS, institués par l'Etat, en application de l'article L.125-6 du code de l'environnement, comprennent les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et la mise en place de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publique et l'environnement.

Ces deux attestations figurent dans chacune des demandes de permis de construire, et font l'objet d'un avis favorable de la Direction de l'Environnement de la Préfecture des Hauts de Seine en date du 6 mars 2020.

A chacune de ces attestations, est jointe une note de synthèse qui précise notamment les mesures de gestion de la pollution résiduelle qui seront mises en œuvre par DBS.

Ces mesures sont les suivantes :

- des mesures complémentaires avant et pendant les travaux :
    - la conduite d'études complémentaires afin de préciser l'extension des zones de concentration, la qualité du sous-sol au droit des futurs radiers ou dalles basses et les mesures de gestion des terres qui seront excavées : réalisation de sondages et d'analyses sur les sols, les gaz du sol et les eaux souterraines ;
    - la comparaison des nouveaux résultats d'analyses avec les concentrations prises en compte dans l'EQRS qui sera mise à jour avec ces nouvelles valeurs ;
    - le traitement des zones de concentration et de la nappe, et l'évacuation ou la valorisation des terres hors site dans les filières adaptées dans le cadre des travaux de terrassements selon les modalités de gestion des terres excavées au droit des futurs ouvrages ;
    - concernant les risques sanitaires en phase chantier, en présence de polluants dans les sols et gaz des sols, la mise à disposition d'équipements de protection individuelle adaptés aux risques évalués et le respect des consignes d'hygiène et de sécurité lors de la réalisation du chantier devront être préconisés.
- la réception et surveillance de la qualité de l'air intérieur après construction :
    - des mesures de l'air ambiant à la réception des immeubles seront réalisées avant les finitions ;
    - la vérification avant livraison et de façon régulière que les débits de ventilation respectent ceux pris en compte dans les deux demandes de permis de construire ;
    - des mesures de surveillance de la qualité de l'air ambiant tous les 6 mois pendant 4 ans ;

- des restrictions d'usage :
    - usage autorisé : réalisation d'un bâtiment à usage de bureaux/ commerces reposant sur 1 à 2 niveau(x) enterré(s) à usage de parking et/ou de bureaux et/ou commerces (RIE, café) ;
    - la mise en place d'une ventilation mécanique minimum et l'entretien de cette ventilation ;
    - mise en place des canalisations d'eau potable dans des tranchées d'une section minimale de 1m² de terre propre rapportée et mise en place de canalisations en matériau anti-perméation ;
    - le recouvrement de toutes les surfaces par soit une dalle, soit des voiries, soit de la terre saine sur une épaisseur de 0,3 m minimum séparée des sols dits naturels par un géotextile ;
    - respect des prescriptions du PPRI 92 ;
    - le bon maintien de l'état des dalles au droit des immeubles (faible fissuration) et les points singuliers de passage des dalles (réseaux par exemple) devront être étanchés;
    - tout usage des eaux souterraines au droit du site devra être validé par la réalisation d'une étude spécifique ;
    - d'une manière générale, tout changement d'usage ou modification du projet nécessitera l'actualisation du plan de gestion.
    - la conservation de la mémoire de la qualité environnementale du site (à l'acte de vente et/ou au service de la publicité foncière, inscription des gestions au DIUO).

Les attestations indiquent également qu'en cas de découverte de pollutions non identifiées lors des études environnementales, le maître d'ouvrage devra engager des études et ou des travaux pour adapter son projet et assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publique et de l'environnement, au regard du nouvel usage projeté.

- **jardin public**

Pour répondre aux observations déposées dans le cadre de l'enquête publique, ainsi qu'au souhait du commissaire enquêteur, les mesures envisagées vis-à-vis de la pollution résiduelle du sous-sol préalablement à la réalisation du jardin public par la SPL Val de Seine Aménagement sont ci-après retranscrites.

Préalablement à l'aménagement du jardin public d'au moins 15 000 m² prévu côté Sud de l'île de nouveaux sondages seront réalisés suivant un maillage serré sous la supervision des bureaux d'études techniques INGEROP et BG ingénieur conseils mandatés par la SPL.

Ces sondages permettront de caractériser les sols et définir les niveaux de pollution des terres.
Ces éléments serviront de base à la réalisation d'une Evaluation Quantitative des Risques Sanitaires (EQRS). Cette étude définira les mesures de dépollution à mettre en œuvre pour s'assurer que la terre d'apport ne sera pas polluée. La topographie du jardin étant caractérisée par la présence de bosses et de creux, des terres nouvelles seront apportées pour cet aménagement si celles existantes ne peuvent, après analyses, être réemployées. Les diagnostics permettront de définir les volumes de terres à excaver et, le cas échéant, le volume de terre saine nouvelle à apporter. Les terres non réutilisables seront évacuées en centres de traitement spécialisés.

THEME 4 : LES DEPLACEMENTS

En préambule, la rédaction des réponses apportées au thème 4 sont présentées selon une logique qui diffère de l'ordre des questions posées par le commissaire enquêteur tout en y répondant de manière exhaustive. Cet ordre a été choisi pour présenter de manière progressive l'intégralité des moyens de déplacements, normes appliquées et études menées. Les informations suivantes sur le fonctionnement des déplacements au sein de la ZAC et de l'Île Seguin sont fournies par la SPL Val de Seine Aménagement.

4.1 Accessibilité et circulation

Des observations déposées sur le registre de l'Enquête Publique s'inquiètent de l'impact du projet DBS sur la fluidité de la circulation aux abords de l'Île et dans Boulogne-Billancourt et demandent des précisions sur l'accessibilité à l'Île Seguin. Une attention particulière a été portée sur les accessibilités et la circulation de la partie centrale de l'île afin de fluidifier les entrées et sorties des véhicules et de gérer au mieux les heures de pointe et de livraison.

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

- **Voie Sud – côté Meudon**

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

- **Voie centrale**

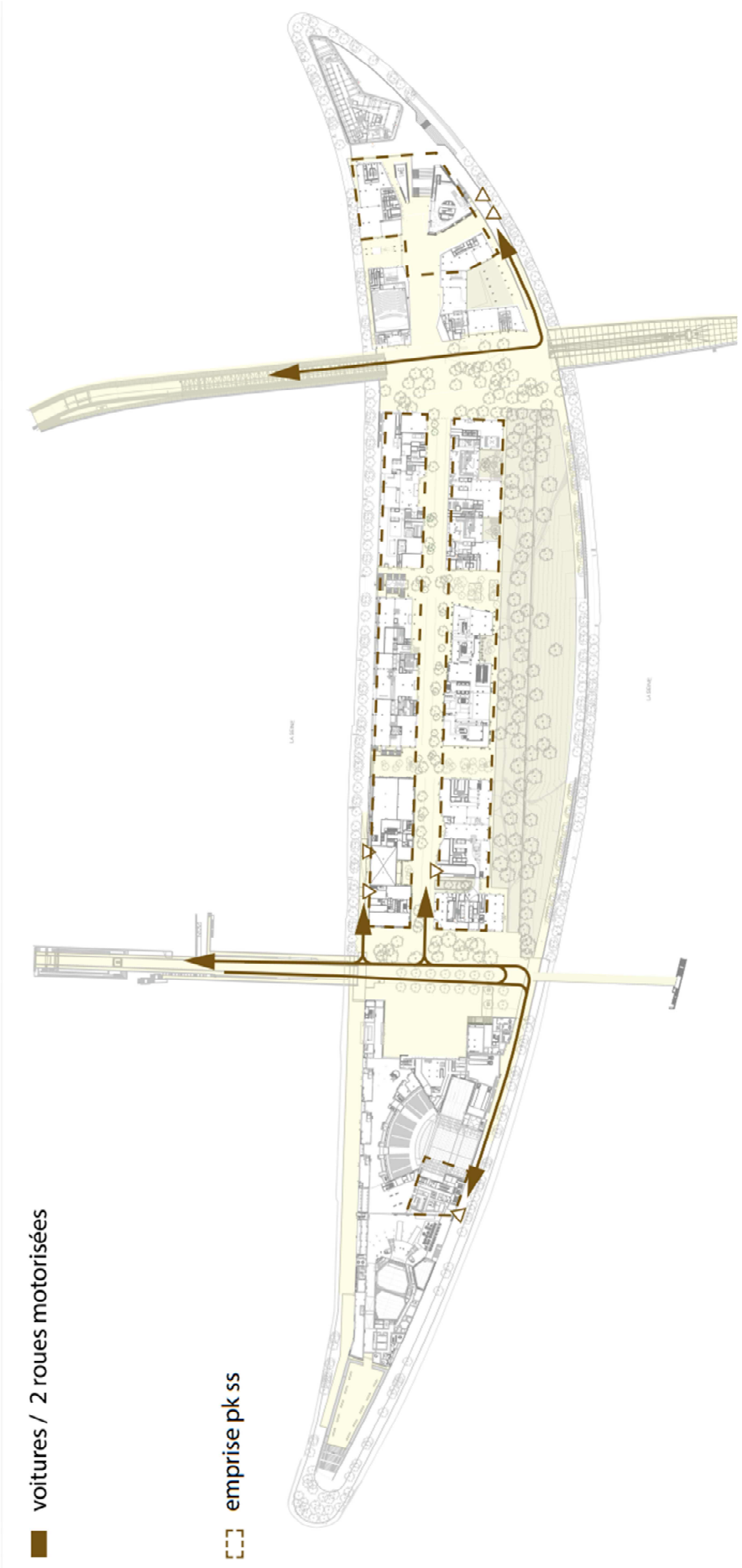
Cette voie sera gérée par GPSO et la Ville de Boulogne-Billancourt, en tenant compte des prescriptions du SOPS (Service d'Ordre Public et de Soutien) et des exigences en terme de défense incendie. La voie centrale sera un espace de rencontre et ne sera pas accessible aux véhicules légers, sauf pour la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

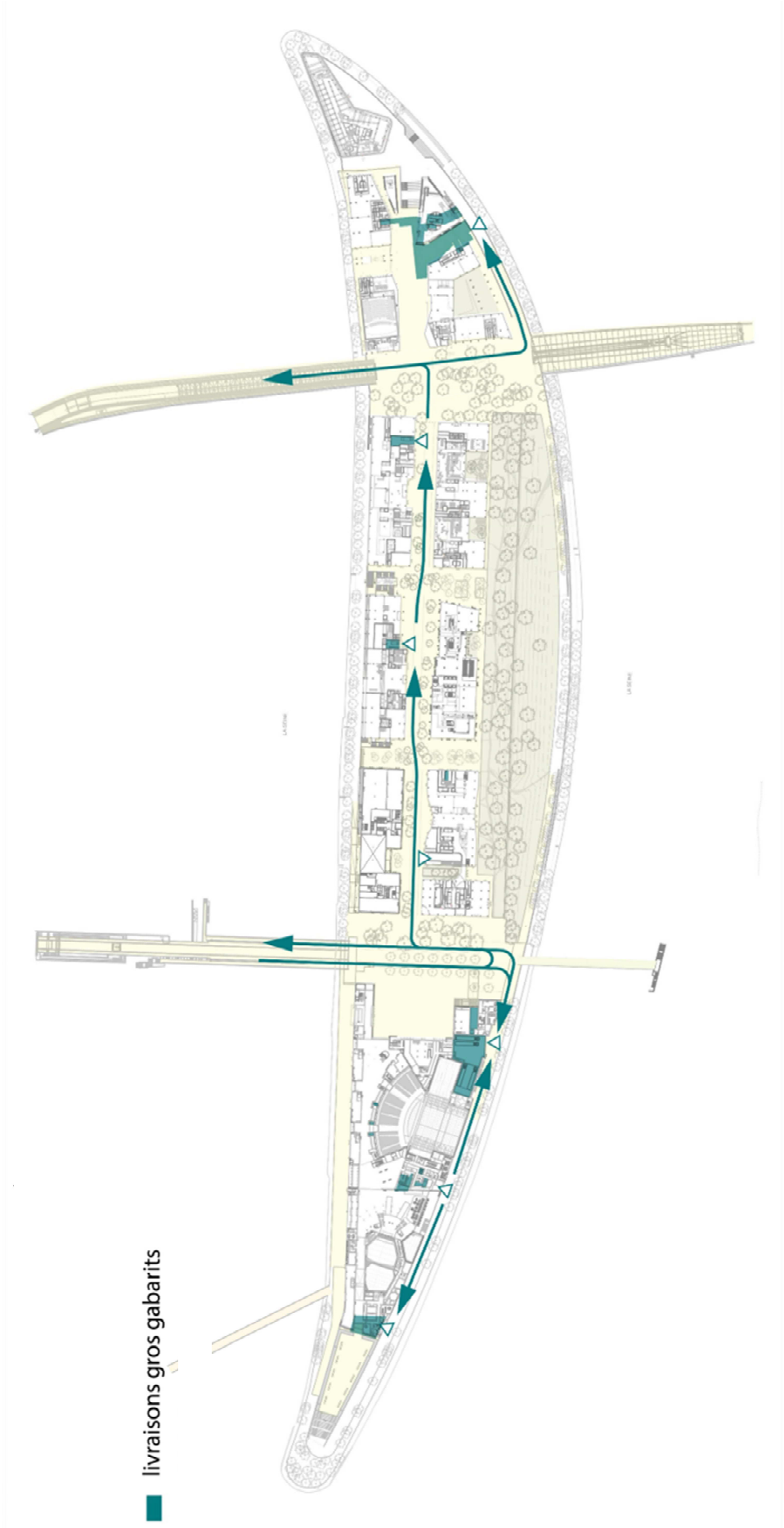
Sa forme en chicane permet l'aménagement de zones plantées et arborées et l'installation de mobilier urbain, tout en incitant à la réduction de vitesse des véhicules lors des horaires d'ouverture de la voie centrale. Cette voie est l'axe privilégié des modes doux et sera accessible à toute heure pour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

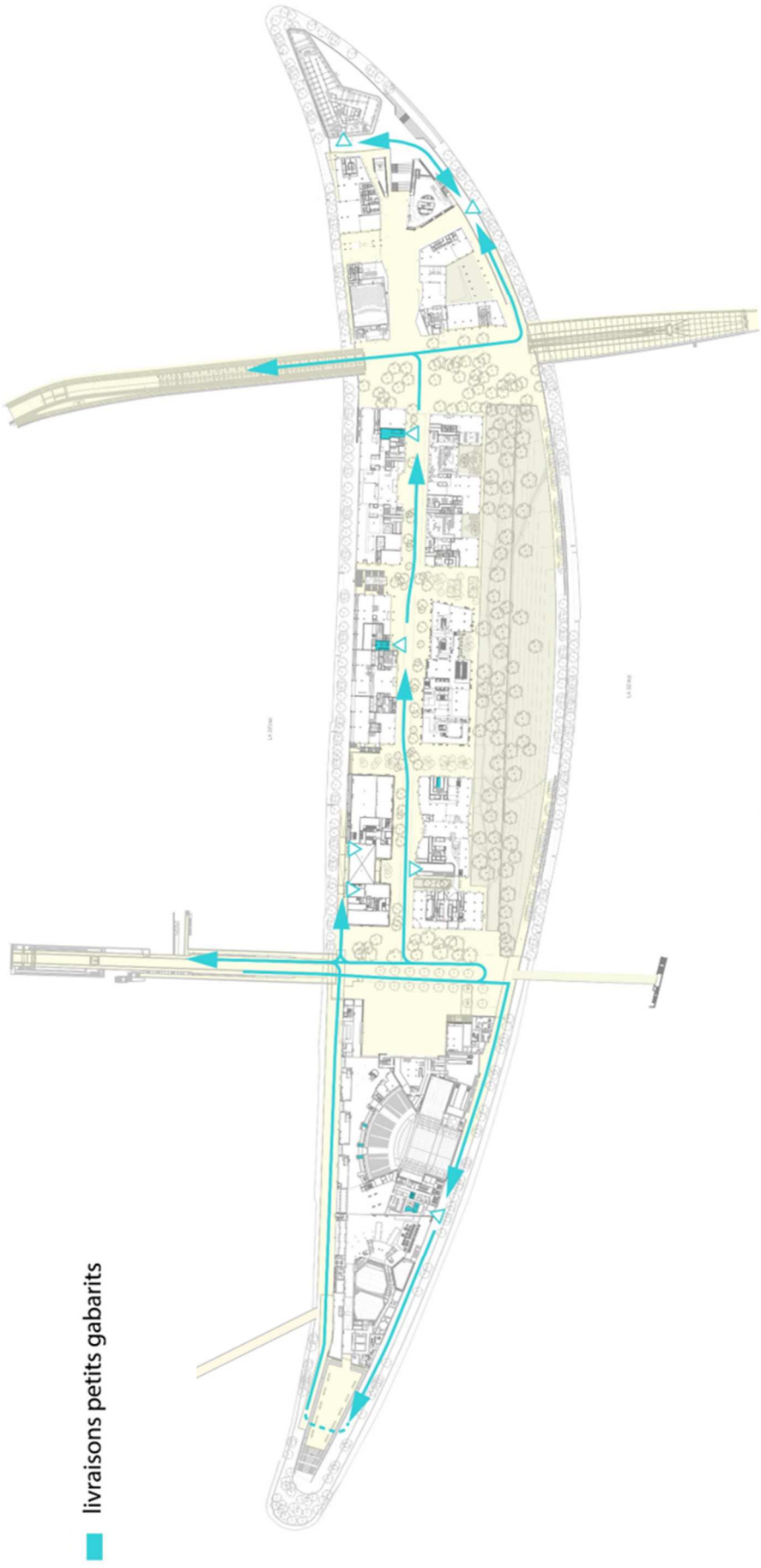
- **Esplanade aval et parvis Daydé**

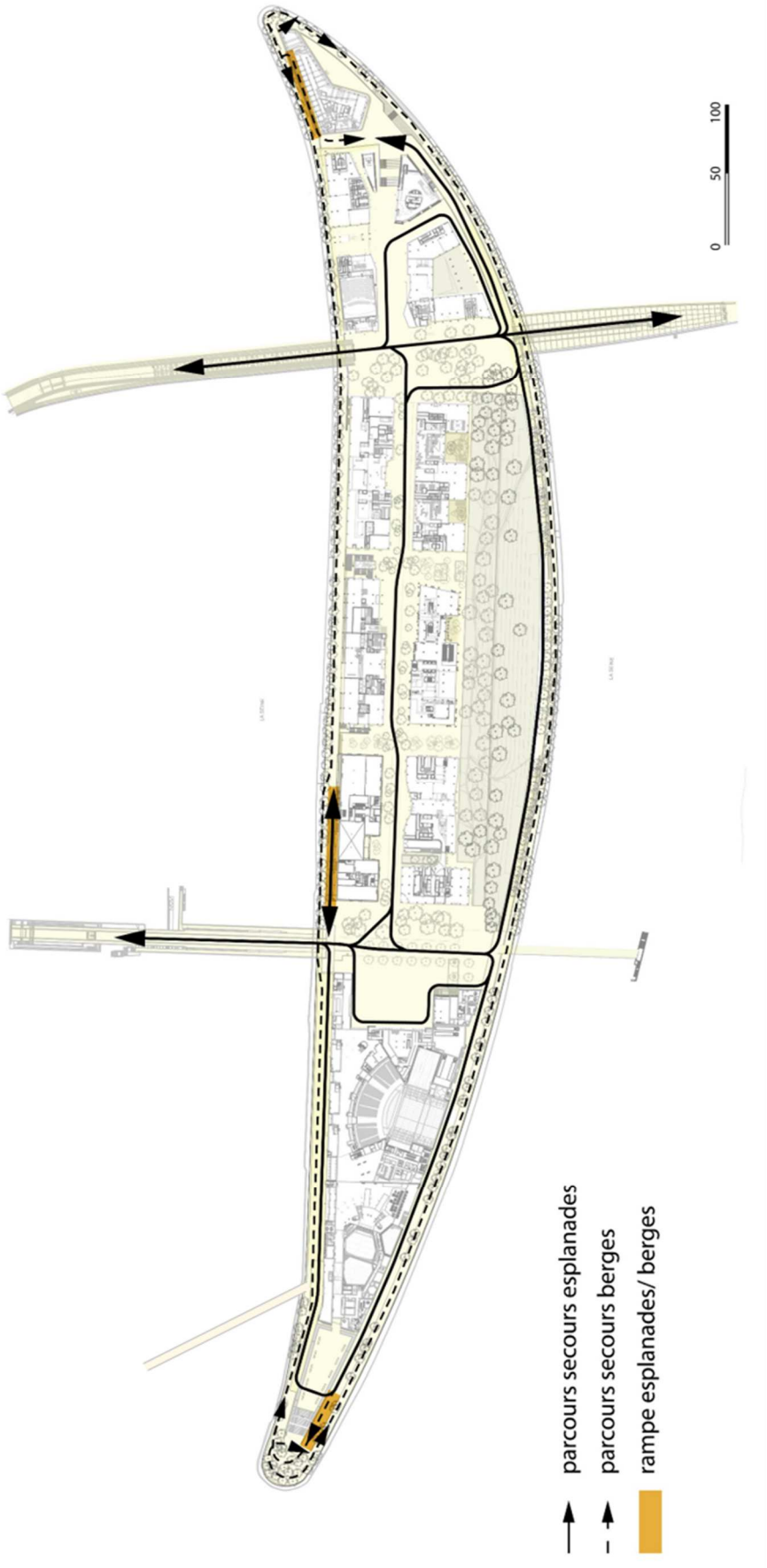
Une douzaine de places de dépose-minute est prévue sur les esplanades, qui seront également généreusement dotées d'arceaux à vélos et de bornes vélos en libre-service

La SPL Val de Seine Aménagement a fait réaliser des schémas de principe synthétisant les différentes circulations sur l'Île Seguin par type de mobilité (voir ci-après).

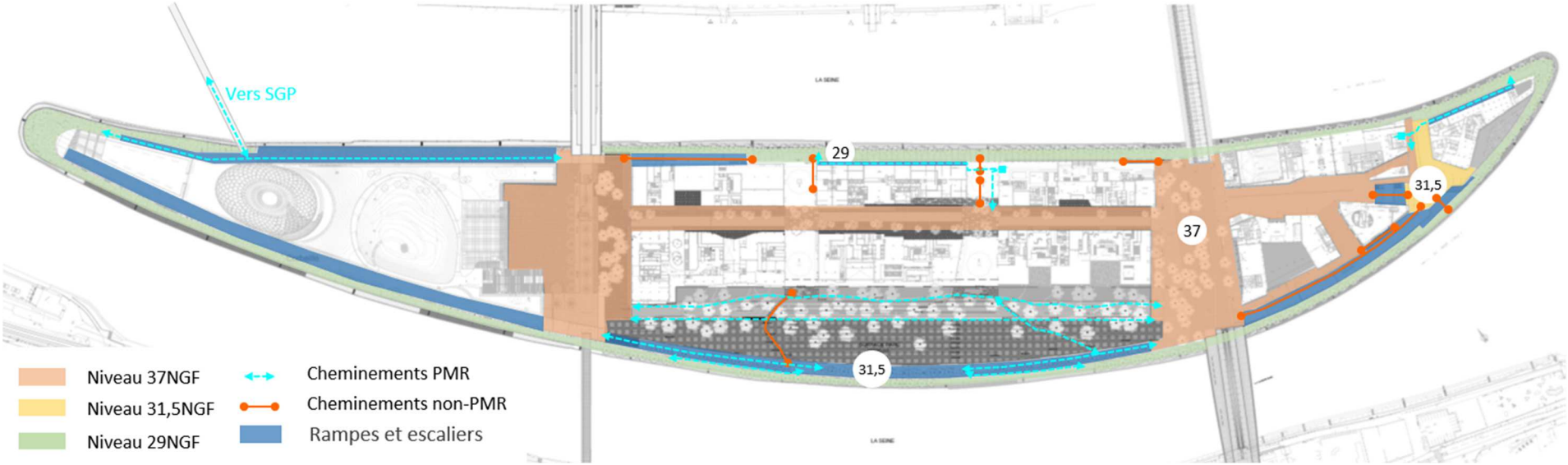

voitures / 2 roues motorisées
emprise pk ss


livraisons gros gabarits


livraisons petits gabarits


0
50
100
parcours secours esplanades
parcours secours berges
rampe esplanades/ berges

Parcours piétons suivant les différents niveaux d'espace public :



4.2 Normes de stationnement

- **Normes de stationnement sur le Trapèze**

Lors des études préalables menées sur l'aménagement des terrains Renault, l'axe de réflexion qui a prévalu sur le Trapèze a été de développer une politique de stationnement en accord avec les nouveaux modes de déplacements des futurs habitants et des futurs usagers des bureaux.

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

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

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

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

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

Sur le projet DBS, le ratio est de <u>1 place pour 186 m² SDP</u>. A titre de comparaison, sur les opérations du Trapèze livrées, le ratio est d'environ 1 place pour 60 m² SDP.

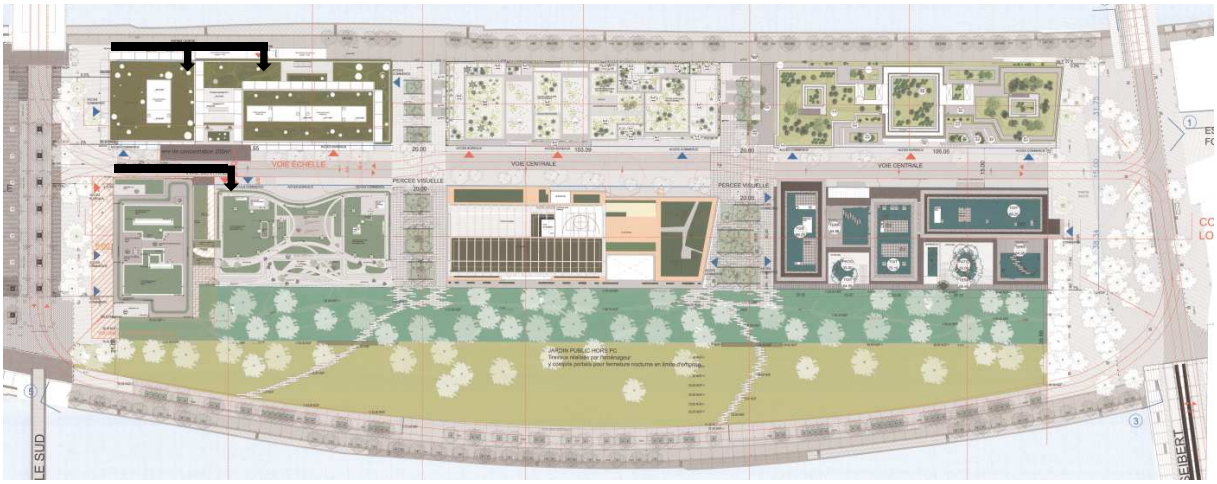
4.3 Dimensionnement et fonctionnement des parkings

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

Les parkings des Lots 1 et 2 du projet DBS seront des parkings privés réservés aux employés des bureaux et des commerces.

Les entrées/sorties des parkings des Lots 1 et 2 seront placées sous vidéosurveillance et contrôle d'accès avec des reports d'alarme prévus dans les immeubles.

Les portes d'accès aux parkings seront commandées via un système de détection des véhicules. Des barrières levantes seront positionnées dans les niveaux pour réguler les accès.

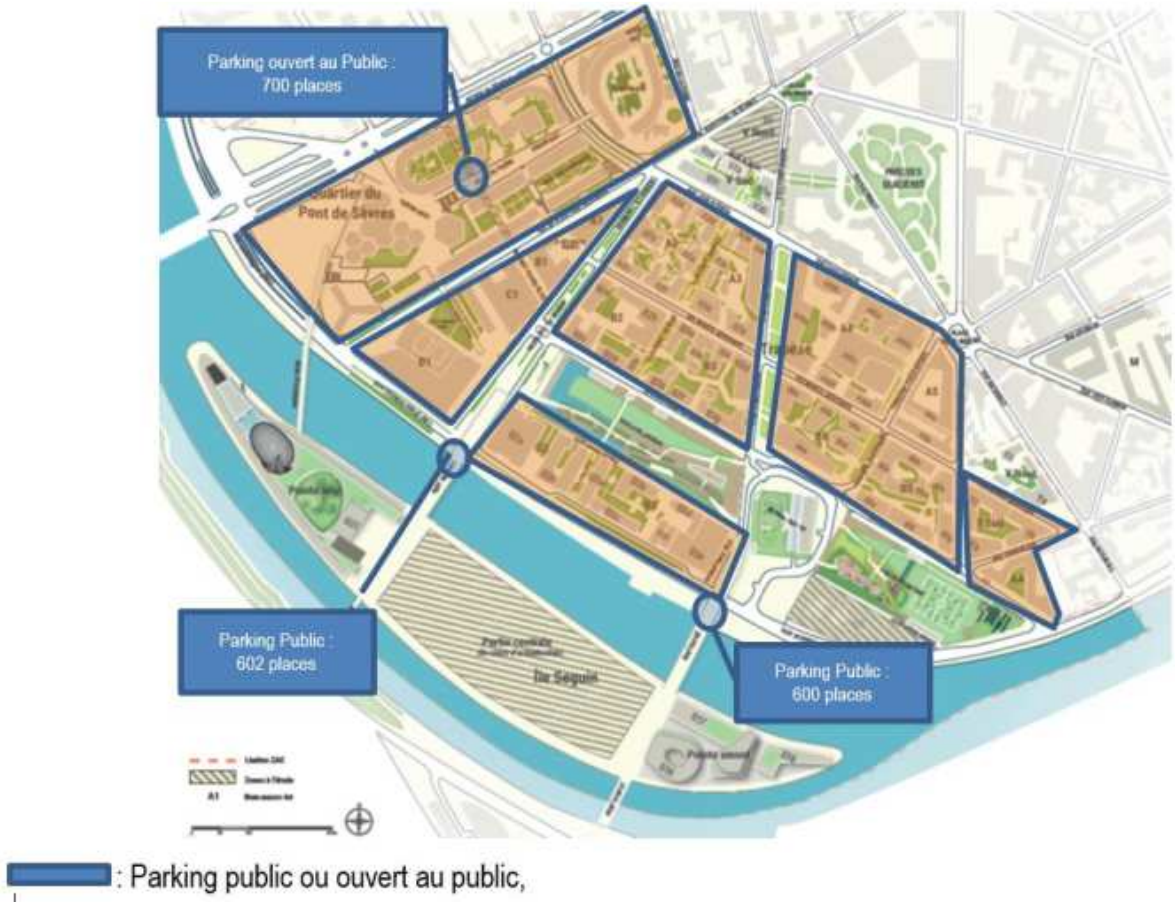


Plan de localisation des accès aux parkings de la partie centrale de l'Île Seguin.

- **Utilisation des parkings alentours**

Les utilisateurs de l'Île Seguin pourront bénéficier des offres de stationnement situées à proximité de l'île puisqu'il convient de rappeler que la ZAC présente une offre large et diversifiée en termes de stationnement :

- Une offre de 450 places de stationnement sur voirie a aussi été mise en place pour répondre aux besoins de courte durée.
- Des parcs de stationnement ont également été créés pour accueillir 1 902 places destinées aux visiteurs :
    - 602 places cours de l'Île Seguin
    - 600 places au niveau des Rives de Seine
    - 700 places au niveau du Pont de Sèvres



Plan de localisation des parkings publics ou ouverts au public.

4.4 Etudes de trafic

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

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

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

Les résultats de 2018, établis sur le même nombre de places de stationnement (950 places) que celles projetées sur l'île avec le projet DBS, n'ont pas nécessité de mise à jour.

Les modélisations ont porté sur l'heure de pointe du matin, l'heure de pointe du soir et l'heure de pointe du soir avec un évènement à la Seine Musicale, pour les horizons 2022 et 2030, et pour les scenarios fil de l'eau et avec projet.

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

Les augmentations de trafic attendues sont toutefois moins importantes à l'horizon 2030 qu'à l'horizon 2022.

Le projet DBS limitera son impact sur les flux de circulation en tirant parti de la proximité des transports en commun pour accéder à l'île, en profitant de stationnement dédié aux 2 roues et aux vélos dans les espaces privés et publics, et en comptant sur l'évolution vertueuse des comportements avec une diminution du taux de ménages motorisés Boulogne-Billancourt[18]. **Le stationnement réduit (700 pour le projet DBS) ne va pas conduire à un engorgement des accès à l'île.**

[18] Source : Val de Seine Aménagement, 2018.

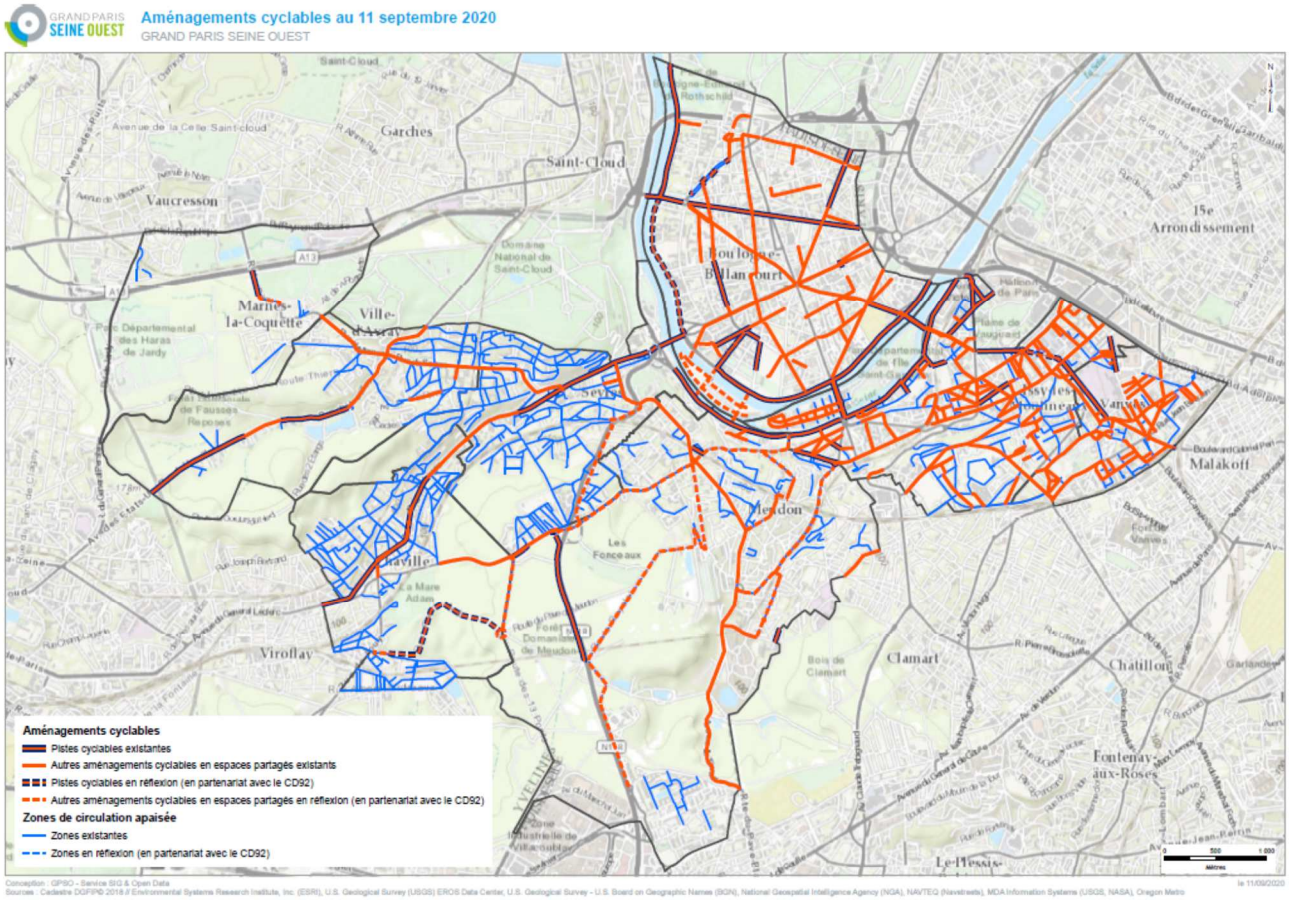
4.5 Circulations douces et Transports en commun ou collectifs

- **Le maillage cyclable**

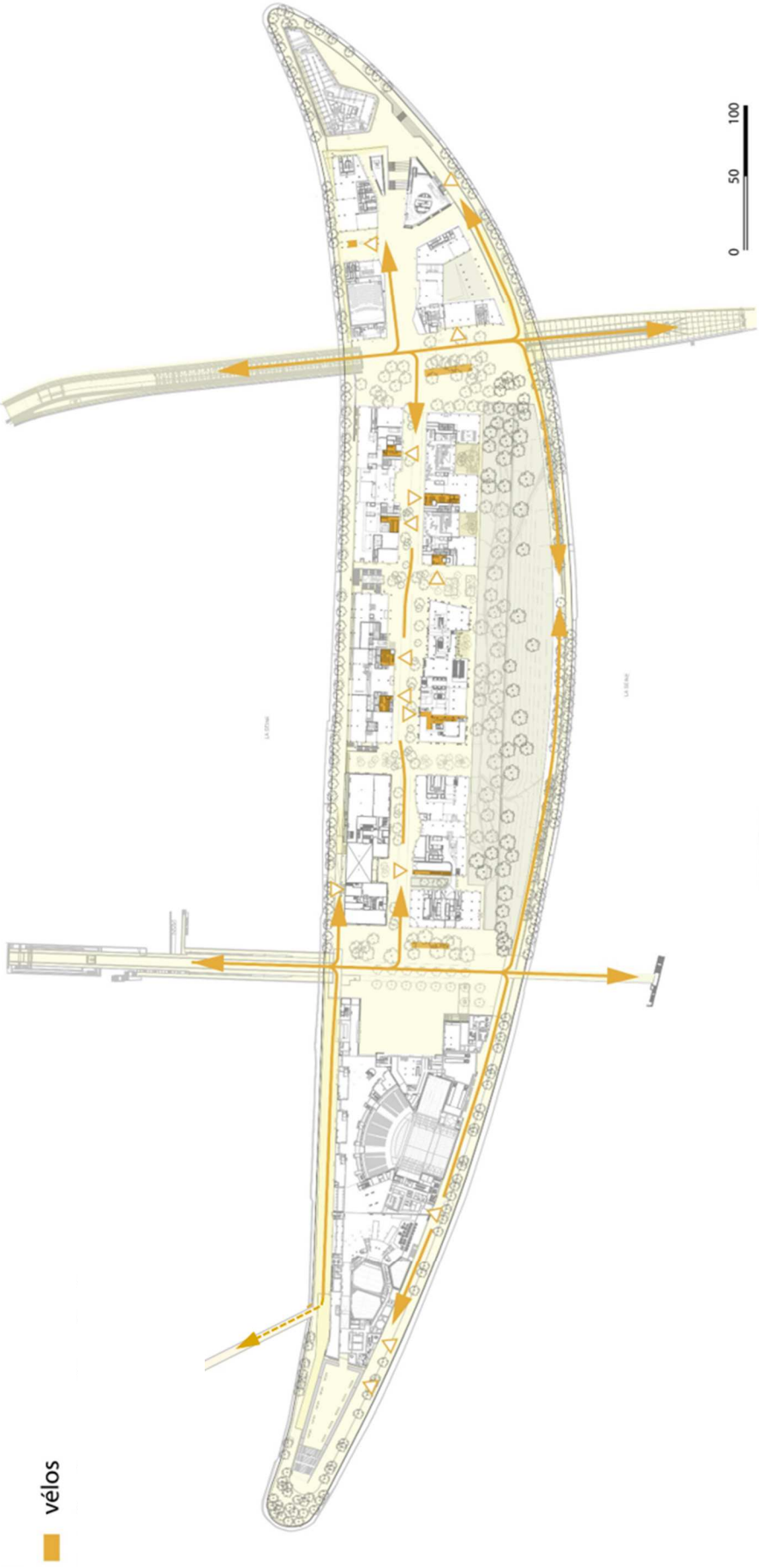
La SPL Val de Seine Aménagement a pris en compte les modes de déplacement doux tels que le vélo. L'ensemble des espaces publics de l'île sera accessible aux modes de déplacement doux. Pour des raisons de partage des cheminements et de sécurité : au sein du jardin public, le pied à terre sera recommandé pour l'ensemble des usagers.

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

Par ailleurs, GPSO et le département des Hauts-de-Seine ont souhaité après le confinement encourager l'usage du vélo en aménageant des pistes cyclables temporaires. Ces aménagements ont pour but de soulager les lignes de transport en commun, de laisser davantage de place aux vélos dans l'espace public et ainsi faciliter les déplacements à vélo. Ci-après le plan des circulations vélo de l'EPT GPSO mis à jour en juin 2020.



Plan des aménagements cyclables dans Grand Paris Seine Ouest.


100
50
0
vélos

- **Stationnement des deux-roues pour les clients des commerces**

  - <u>Au sein du projet DBS</u>

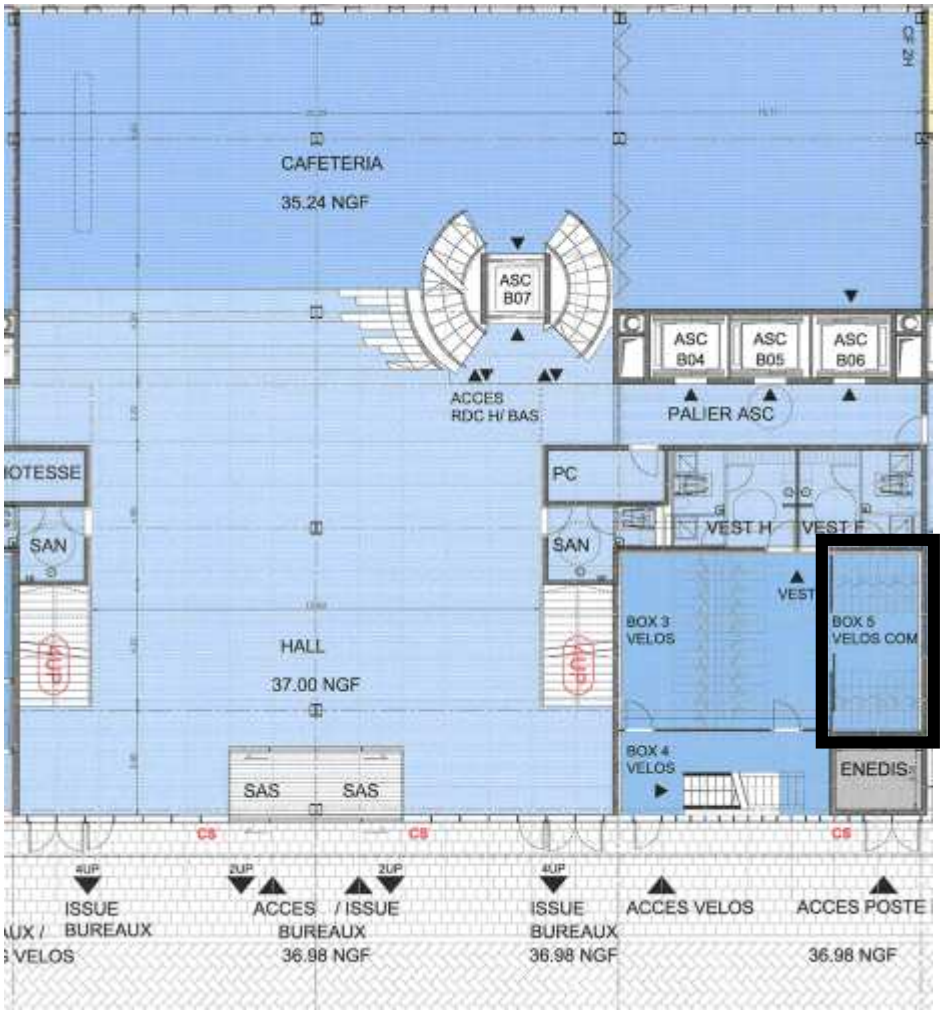
Le projet DBS a tenu compte des besoins en stationnement deux-roues des commerces, en offrant la possibilité de stationner pour les deux-roues motorisés ou vélos. De manière générale, le projet DBS comprend 1951 m² de locaux vélos répartis entre les deux lots. Une partie des locaux est destinée aux cyclistes fréquentant les commerces en pied d'immeuble.

- Deux-roues motorisés

Les deux parkings du projet DBS sont privés, par conséquent, les clients des commerces ne peuvent pas y accéder. 10 places de stationnement pour deux-roues motorisés sont prévus pour les employés des commerces.

- Vélos

Les commerces dont la superficie est supérieure à 500 m² bénéficient chacun de locaux vélos pour les clients et employés des commerces facilement accessibles depuis la voie publique.



Extrait du plan de rez-de-chaussée de l'immeuble C, pièce disponible dans le dossier de permis de construire.
Les locaux vélos destinés aux clients et employés des commerces sont indiqués « vélos COM » et encadré ci-dessus en noir.

- Au sein des espaces publics

L'esplanade aval prévoit l'accueil de 20 places pour les vélibs et 20 places pour les vélos particuliers. Le Parvis Daydé prévoit l'accueil de 30 places pour les vélibs et 30 places pour les vélos.

Le projet d'aménagement paysager de la voie centrale comprend le long de l'espace circulé une bande pouvant intégrer végétation, mobiliers urbains et poches de stationnement 2 roues (en orange). Dans un souci d'équilibre entre plantations et usages (assises, stationnement), la SPL a, à ce stade, identifié 11 poches pouvant accueillir du stationnement vélo. Ces poches vélo pourront servir aux clients des commerces.

Schéma des espaces programmatiques potentiels pour le stationnement des deux-roues motorisés.

- **Transports en commun**

L'Île Seguin sera desservie grâce aux ouvrages de franchissements existants et futurs aménagés à proximité immédiate des gares des transports en commun ferroviaires. Ainsi la passerelle Sud existante permet par un accès piéton de relier l'île à l'arrêt Brimborion du Tramway T2 à Meudon. Sur le territoire de Boulogne-Billancourt, la future passerelle Nord (projet SGP) dont l'ouverture est prévue pour l'été 2021, sera uniquement réservée aux piétons et vélos et permettra de rejoindre le futur pôle multimodal du Grand Paris Express M15[19], le métro 9 (cette liaison déjà possible avec le pont Renault sera rendue plus rapide grâce à ce nouvel ouvrage) et la gare routière RATP / Ile-de-France Mobilités située au niveau du pont de Sèvres. Un accès secondaire de la gare du Grand Paris Express M15 sera situé à proximité du Pont Renault en face du bâtiment Métal 57 sur le Trapèze.

En ce qui concerne la desserte par autobus, l'actuelle ligne 42 (terminus au Cours de l'Île Seguin) sera prolongée pour desservir directement l'Île Seguin, grâce à un arrêt situé sur le parvis Daydé, empruntant pour axe de circulation le pont Daydé et le nouveau pont Seibert. Ce bus reliera ainsi la place Marcel Sembat (M9, nombreuses lignes de bus) à Boulogne-Billancourt à l'arrêt Brimborion du T2 à Meudon, en passant par l'île Seguin.

L'infrastructure de transports en commun sera confortée dès 2025. Les travaux de la gare du grand Paris express, son tunnel, et sa passerelle sont en cours. La pose et l'ouverture au public de la passerelle nord de la SGP est prévue en 2021 et le mise en service de la ligne 15 en 2025. Les travaux de construction du nouveau pont Seibert ont été lancés. Sa livraison et sa mise en circulation est prévue mi 2022. Le prolongement de la ligne 42 deviendra possible à l'ouverture des ponts à la circulation.

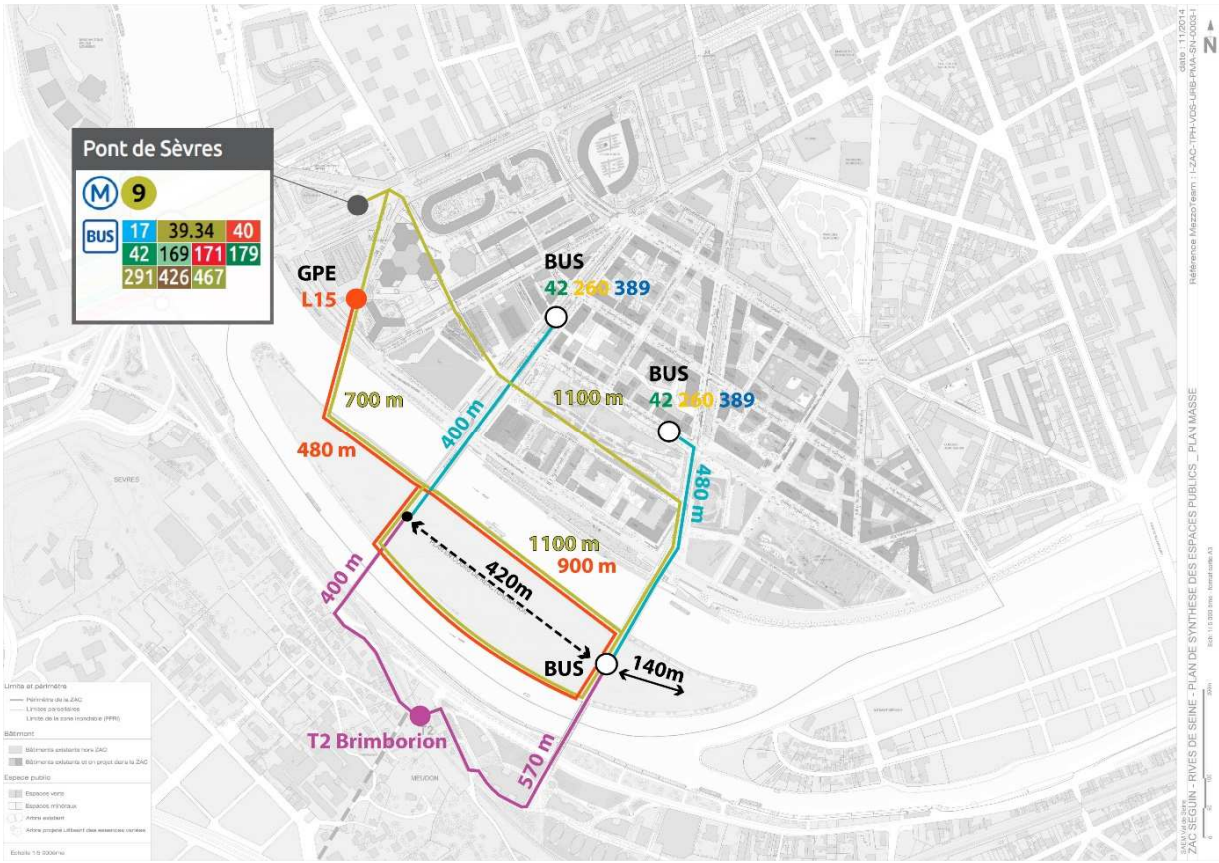


Schéma des distances par rapport à l'Île Seguin des infrastructures de transport en commun (plan produit par la SPL).

[19] **La future gare du M15 est située à 700 m à pieds environ du pont Renault.**

- **Stationnement des autocars**

En cohérence, avec la volonté d'espaces publics dédiés aux piétons, **le stationnement des autocars n'est pas prévu sur l'Île Seguin.**

A l'échelle de l'intercommunalité, il existe une emprise du CD92 qui a été clôturée à cet effet le long de la RD7 au niveau de la passerelle sud.

Côté Boulogne-Billancourt, les autocars sont orientés vers le boulevard Anatole France au Nord de la ville aux abords du bois, où ils peuvent stationner gratuitement.

- **Transport fluvial de personnes sur la Seine**

Le projet d'un transport fluvial public sur la Seine en dehors des limites parisiennes est en suspens.

Le transport de personnes sur la Seine ne se fait aujourd'hui que dans Paris intramuros à travers la compagnie Batobus à vocation touristique : 9 escales desservant les monuments de la capitale de la tour Eiffel au jardin des plantes avec 15 minutes entre chaque station.

Ile-de-France Mobilités (IDFM) a mis en suspens les réflexions sur Voguéo en 2013[20]. Les études avaient alors démontré qu'une ligne de transport public sur la Seine n'était pas rentable en termes de temps de trajets, compte tenu de la vitesse de circulation limitée sur la Seine, des contraintes d'accostage et de navigabilité.

En 2017, La région entendait réactiver ce projet en lançant un appel à projets auprès des opérateurs privés du secteur de la navigation pour créer des dessertes fluviales sur la Seine, la Marne, l'Oise et les canaux. Sur la Seine, le souhait était que les navettes naviguent entre l'écluse de Suresnes (92) et la Maison de la radio à l'ouest, et entre l'écluse de Maisons-Alfort (94) et Bercy à l'est. Les suites données à ce projet ne sont pas connues à ce jour.

Afin de nourrir la réflexion autour de la relance des transports sur la Seine et tous les cours d'eau navigables, IDFM a lancé une étude du transport fluvial de personnes : « Cette étude s'attachera à examiner les expériences menées à l'étranger, les enseignements tirés de l'expérimentation Voguéo menée de 2008 à 2011, les besoins de « passeurs de rives » c'est-à-dire de liaisons courtes pour aller d'un côté du fleuve à un autre mais également les besoins en dehors de Paris. Cette étude s'attachera également à explorer les possibilités offertes pour les différentes innovations dans le domaine permettant de proposer des nouveaux types de transports, à l'image de la solution « Sea Bubble » (embarcation électrique s'inspirant directement de l'Hydroptère). L'objectif poursuivi est double : répondre au mieux aux besoins des voyageurs en présentant des solutions viables sur le long terme ». Les conclusions de cette étude ne sont pas connues à ce jour.

[20] Bertrand Gréco, L'Ile-de-France relance le transport fluvial de passagers, Le Journal du Dimanche (en ligne), 01/10/2017

THEME 5 : LE DOSSIER D'ENQUETE ET L'INFORMATION DU PUBLIC

5.1 Mesures envisagées pour porter à la connaissance du public des plans essentiels (aménagement des quais et des abords)

Le pavillon des projets situé 101 allée Askinazi (au pied du Pont Renault) est un lieu d'information et d'exposition du projet d'aménagement de la ZAC Seguin Rives de Seine, ouvert au public en semaine et les week-ends. Des réunions thématiques et publiques seront organisées par la SPL Val de Seine Aménagement et / ou DBS pour la présentation des projets de construction et des espaces publics.

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

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

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

5.2 Présentation d'une maquette au comité de suivi

Dans le cadre de sa politique d'information, la SPL Val de Seine Aménagement dispose en particulier au sein du Pavillon des Projets, d'une grande maquette générale courant l'ensemble de la ZAC (y compris l'Île Seguin).

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

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

THEME 6 : LA COHERENCE DU PROJET

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

La SPL Val de Seine Aménagement précise qu'à ce jour, un parcours sportif à l'échelle intercommunale est en cours de réflexion.

Sur la ZAC, le parc de Billancourt comprend un parcours Santé sur 2 km environ ponctué d'ateliers.

A ce titre, sur les berges de Meudon le long de la RD7, une aire de pratique sportive, initiée à l'issue d'un projet participatif citoyen, a été ouverte en février 2020. Voici ci-dessous les photos et son emplacement.

Localisation et photographie de l'aire de pratique sportive sur les berges de Meudon.

L'Île Seguin, ses berges et son jardin – pourraient être une extension de ce parcours pour les joggeurs et marcheurs.

6.2 Modernité du projet devant les enjeux climatiques

Cette partie synthétise les grandes caractéristiques environnementales et architecturales du projet pour répondre aux observations déposées sur le registre de l'Enquête Publique sur la modernité du projet devant les enjeux climatiques.

La conception des six immeubles favorise l'adéquation du projet avec les objectifs environnementaux du siècle : réduction des émissions carbone, protection de la biodiversité et adaptation climatique ainsi que l'évolution des usages.

De nombreuses certifications et labels environnementaux sont visés sur l'opération. Ils sont axés sur la biodiversité, la connectivité des immeubles, le bien-être des utilisateurs, ou encore l'impact carbone, quand d'autres ont un caractère bien plus global. DBS est accompagnée par des bureaux d'études spécialisés pour mener à bien ces sujets.

La SPL Val de Seine Aménagement et DBS sont contractuellement liées par un Cahier des Prescriptions Techniques et Environnementales. Ce document exige que les futures constructions participent à **une démarche d'exemplarité en matière de développement durable et de qualité environnementale à l'échelle de l'île Seguin mais aussi de la ZAC.** Rappelons que l'opération Seguin-Rives de Seine a reçu le Trophée national du « Label EcoQuartier », récompensant les engagements pris en faveur du développement durable sur l'ensemble de la ZAC en 2013 et que la SPL s'emploie, en partenariat avec DBS, à maintenir cette dynamique.

- **Biodiversité et qualité des espaces extérieurs**
    - Végétalisation au maximum de l'emprise bâtie de chaque immeuble via les terrasses accessibles mais aussi inaccessibles.
    - Plantations sélectionnées sur des critères précis : espèces régionales adaptées au climat et ayant de faibles besoins en arrosage, cohérence et lien avec le projet de développement de biotope des espaces publics, espèces non invasives et peu allergènes avec un impact sanitaire limité et un entretien minimum.
    - Développement des interactions bâti/biotopes dans une logique de services rendus réciproques et autonomes (potentiel d'ombrage, de correction climatique, de gestion de l'eau…) et dans le but de rendre perceptible au plus grand nombre la spécificité ilienne du site (terrasses, belvédères, vue, biotope spécifique).

- **Qualité de l'air**
    - La qualité de l'air intérieur sera assurée par des niveaux de filtration les plus exigeants ainsi que le choix de produits émettant peu de polluants.
    - Des débits d'air supérieurs à ceux demandés par la règlementation Code du Travail seront intégrés.
    - Chaque plateau de bureaux bénéficie d'ouvrants de confort.

- **Monitoring**
    - Un système de gestion technique du bâtiment sera déployé pour réguler au plus juste les systèmes techniques et assurer un comptage et une historisation des consommations. Il permettra de piloter les immeubles au niveau des consignes de chauffage, ventilation, éclairage et protection solaire et de les adapter selon les utilisations de certaines zones en temps réel.
    - Les systèmes seront interconnectés avec un système central d'exploitation supervisant à la fois les performances techniques et les services proposés aux utilisateurs (BOS).

- **Eau potable**
    - Des équipements hydro-économes seront mis en place. Ces équipements permettront de réaliser des économies en eau à minima de 35%.
    - Les espèces végétales plantées seront sélectionnées en fonction de leur adaptation au climat local pour minimiser leur besoin en arrosage complémentaire.

- **Eaux pluviales**
    - Les eaux pluviales seront collectées et rejetées en Seine avec un débit de fuite régulé conformément au règlement d'assainissement de la ZAC et du département 92.
    - Les eaux pluviales sont gérées par rétention, infiltration et évapotranspiration dans les espaces végétalisés.
    - Les terrasses de plus de 100 m² seront végétalisées à hauteur de 50% dans le respect du PLU.

- **Acoustique**
    - Un traitement acoustique des façades sera mis en place en fonction des usages spécifiques de certains locaux.
    - Un traitement des équipements techniques situés en extérieur ou donnant sur l'extérieur sera réalisé en fonction de la proximité des immeubles environnants.
    - L'acoustique interne sera traitée par les matériaux choisis en revêtement de sol et faux plafond ainsi qu'au moment de la construction (dalle pleine, chapes acoustiques…).

- **Confort visuel**
    - Les espaces de travail bénéficieront d'accès à l'éclairage naturel, et des vues sur des espaces végétalisés, des terrasses et le jardin public.
    - Contrôle de la luminosité par zones pour maîtriser l'exposition à la lumière non naturelle nécessaire à la synchronisation circadienne.

- **Confort thermique**
    - Les immeubles bénéficieront du réseau de chaud et de froid IDEX, alimenté en énergies renouvelables (59% d'énergie renouvelable pour le réseau de chaud).
    - Une ventilation nocturne en été sera mise en place, afin de décharger les immeubles et diminuer les besoins en climatisation.

- **Déchets**
    - Optimisation du tri à la source.
    - Dimensionnement des locaux déchets basé sur une estimation de la quantité de déchets à partir de l'utilisation de valeurs moyennes statistiques.

- **Carbone**
    - Recherche d'une sobriété carbone par la mise en œuvre de matériaux biosourcés dans les éléments de structure ou d'isolation.
    - Utilisation du bois sur certains immeubles pour des éléments de structure ou de second œuvre.
    - Mise en application d'une « frugalité constructive » qui consiste à utiliser le bon matériau au bon endroit.

- **Transport**
    - Les immeubles disposent de leurs propres locaux vélos facîlement accessibles et à proximité des halls (1 951 m² au total) et des bornes de recharge pour vélos électriques.
    - Mise à disposition de places de stationnement pour les deux-roues motorisés.
    - Présence à minima de 20% de bornes de recharges pour véhicules électriques et mise en place de mesures conservatoires pour permettre d'augmenter le nombre de bornes.

- **Bien-être**
    - Mise à disposition d'équipements sportifs privés et de vestiaires pour encourager une activité physique régulière sur le lieu de travail.
    - Accès à des services à proximité - dans la limite de 400 mètres (restauration, activités sportives).

6.3 Etude par anticipation de l'application de la RE 2020

Les premiers textes méthodologiques de la future RE2020, parus en juin 2020, confirment l'intégration des préoccupations carbone dans la prochaine réglementation thermique et une meilleure prise en compte de la limitation des besoins de climatisation.

Aujourd'hui, il n'existe à ce jour aucun seuil carbone ni objectif énergétique chiffré, puisque cette réglementation ne sera pas appliquée avant l'été 2021.

Néanmoins, **DBS développe des projets ambitieux, dépassant les standards environnementaux développés par d'autres projets, et a ainsi positionné le projet de la partie centrale de l'île comme un modèle environnemental.**

Les immeubles du projet DBS sont le reflet de la politique du maître d'ouvrage depuis plusieurs années : l'exemplarité d'aujourd'hui permet d'anticiper les futures évolutions réglementaires.

Chaque immeuble vise ainsi un niveau énergétique supérieur aux objectifs fixés par la réglementation actuelle :

- Bbio max -20%
- Label Effinergie +, correspondant à un gain de minimum 40% sur les consommations de la RT2012, faisant des immeubles de DBS des exemples par rapport aux standards actuels.
- Les besoins de froid sont diminués par la recherche d'un compromis bioclimatique entre surfaces vitrées, favorisant la lumière naturelle, et protections solaires fixes (casquettes, terrasses, brise-soleil).
- Le projet est défini E2/C1. L'atteinte d'un niveau Carbone 1 permet à la fois de contribuer à l'expérimentation E+C- nationale et d'adopter une réflexion vertueuse sur le choix des produits de construction : intégration d'éléments bois ou biosourcés et réflexions sur l'économie circulaire (réemploi).
- La production de chaud et de froid est issue à près de 60% d'énergie renouvelable.

Le nombre et le niveau élevé des certifications visées (HQE RBD 2016 Excellent, BREEAM NC 2016 Excellent, Effinergie +, Biodivercity, Wired score, …) positionnent le projet DBS parmi les plus ambitieux des prochaines années en tenant compte du caractère sensible du site de l'île Seguin.

Enfin, les choix programmatiques ont conduit à sélectionner des certifications du type WELL, Osmoz ou LEED qui placent l'humain et le bien-être au cœur des priorités, en portant une attention particulière à la santé, l'équilibre de vie des collaborateurs ou encore la créativité. **Les immeubles de DBS seront résolument modernes.**

DBS a réalisé un benchmark des opérations de bureaux visant les mêmes certifications environnementales que celles des immeubles du projet :

- HQE 2016 : Seulement 58% des immeubles de bureaux ayant passé les audits « conception » et « réalisation » ont obtenu avec succès le niveau Excellent ou Exceptionnel alors que le millésime existe depuis quatre ans déjà. L'engagement de DBS dans la démarche HQE est vertueux et constitue une preuve d'ambition environnementale.
- BREEAM 2016 : Seulement 25% des immeubles de bureaux neufs ont atteint le niveau Excellent en phase « conception » puis « réalisation ».
- Effinergie + : On dénombre une centaine de projets certifiés sur toute la France.
- E2/C1 : En 2020, une vingtaine de projets ont atteint le niveau C1 et une dizaine de projets ont atteint le niveau C2. Cela concerne principalement des établissements scolaires ou d'autres types d'établissement recevant du public.

Les choix techniques actés par DBS anticipent la RE 2020 et le millésime des certifications et labels envisagés sont une preuve d'une réelle ambition environnementale.

THEME 7 : POINTS DIVERS

7.1 Survol du projet DBS par les hélicoptères

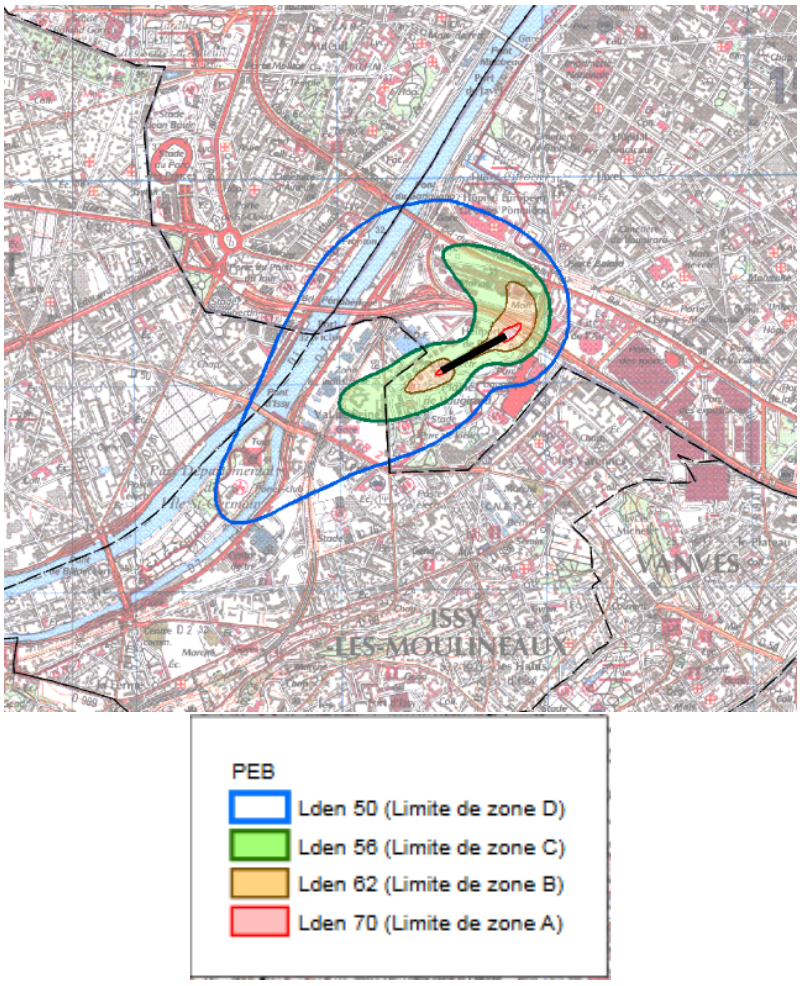
Les observations concernant les conséquences éventuelles du survol du projet par le trafic des hélicoptères, en raison de la proximité relative de l'héliport de Paris-Issy les Moulineaux, sont de deux natures : d'une part, les risques de nuisances sonores pour les usagers et riverains du projet et, d'autre part, le risque que les obstacles, que pourraient constituer l'Emergence et les engins de chantier (grues) nécessaires à sa construction, entrainent un éventuel déplacement du couloir aérien de circulation aérien des hélicoptères.

- **Nuisances sonores**

L'extrait du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'héliport de Paris/Issy-les-Moulineaux dont un extrait est annexé au PLU de Boulogne-Billancourt a tenu compte de l'ensemble des perspectives de développement et d'utilisation de l'héliport, en vue d'assurer une protection durable de son activité et des constructions riveraines.

L'emprise du PEB figurant ci-dessous met en évidence que les courbes de bruit réglementaires couvrent essentiellement la ville d'Issy-les-Moulineaux, une partie du 15ème et du 16ème arrondissement de Paris.

A Boulogne-Billancourt, seul le secteur du quai du Point du Jour à l'extrémité sud-est de la ville est couvert par le zonage réglementaire. **Il n'y a donc pas de contrainte d'urbanisme ni de prescription constructive spécifique par rapport au bruit généré par les hélicoptères qui survolent l'Île Seguin.**



Extrait du PEB et représentation des courbes de bruit.

- **Risque de déplacement du couloir aérien de circulation des hélicoptères**

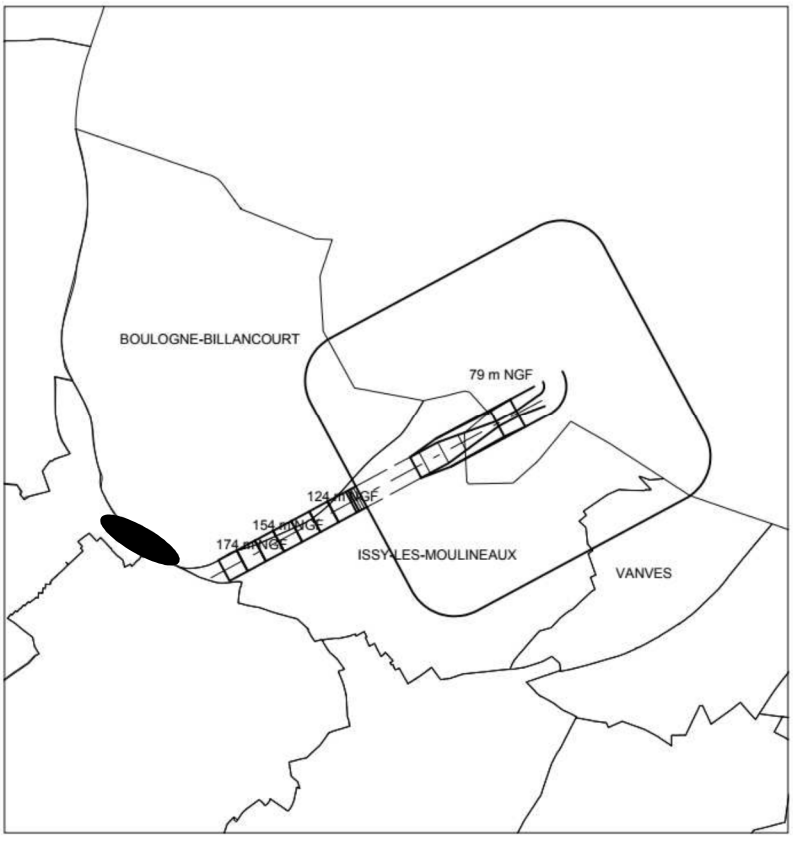
Pour ce qui concerne le risque de déplacement du couloir aérien de circulation des hélicoptères, DBS, comme demandé par le commissaire enquêteur, a sollicité l'avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC). A la date de diffusion du présent mémoire, cet organisme n'a pas encore été en mesure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

Dans l'attente du retour de la DGAC, et sous réserve de son contenu qui prévaudra, DBS apporte provisoirement à ces observations la réponse suivante :

L'article R 241.1 du Code de l'Aviation Civile définit sur le site des aérodromes et à leur proximité des Plans de Servitudes Aéronautiques de dégagement (PSA) qui comportent des courbes de niveau définissant, les altimétries NGF que ne doivent pas dépasser les constructions pour ne pas constituer des obstacles à la circulation aérienne. Les communes concernées doivent annexer à leur PLU les PSA approuvés par décret affectant leur territoire.

Selon l'arrêté du 25 juillet 1990, en dehors de l'emprise des PSA, et en agglomération, seules les constructions excédant une hauteur de 100 mètres à partir du sol doivent faire l'objet d'un accord préalable de la DGAC. On peut en déduire implicitement que, hors de l'emprise des PSA et en agglomération, tout ouvrage de hauteur inférieure à 100 mètres, ne constitue pas un obstacle à la circulation aérienne.

Le projet de DBS se situe à proximité de l'héliport de Paris –Issy les Moulineaux qui fait l'objet vis-à-vis de la réglementation d'une situation très particulière : il fait l'objet d'un PSA qui, pour diverses raisons, n'a pas été approuvé par décret. De ce fait, il ne peut en principe pas être annexé au PLU des communes concernées. Toutefois, la ville d'Issy les Moulineaux a décidé d'annexer à son PLU, à titre indicatif, le PSA dont la copie figure ci-dessous :



Extrait du PSU de la ville d'Issy-les-Moulineaux. Le cercle noir indique la localisation de l'Île Seguin.

On notera sur ce plan que la servitude de dégagement comporte un couloir de circulation aérien qui semble suivre le tracé de la Seine jusqu'à l'extrémité de l'île Saint Germain, à proximité de l'île Seguin. On notera également qu'à cette extrémité de l'emprise de la servitude, l'altimétrie à ne pas dépasser pour ne pas créer un obstacle à la circulation aérienne est de 174 m NGF.

Ce plan ne permettant pas de localiser le projet de DBS avec certitude, on peut considérer, dans l'attente de la réponse de la DGAC, les deux hypothèses suivantes :

- Soit le projet de DBS ne se situe pas dans l'emprise du PSA de l'héliport de Paris- Issy les Moulineaux, ce qui semble probable et, dans ce cas, ni la hauteur de l'Emergence (59m), ni celle des grues qui seront nécessaires à sa construction, ne dépasseront la hauteur limite de 100 mètres par rapport au sol.
- Soit le projet de DBS se situe dans l'extrémité de l'emprise du PSA de l'héliport de Paris-Issy les Moulineaux, et dans ce cas, ni l'altimétrie de l'Emergence (96 m NGF), ni celle des grues qui seront nécessaires à sa construction, ne dépasseront l'altimétrie limite de 174 m NGF.

Sous réserve de confirmation par la DGAC, dans ces deux hypothèses, ni l'Emergence, ni les grues qui seront nécessaires à sa construction, ne constitueront des obstacles à la circulation des hélicoptères et ne sauraient motiver un déplacement du couloir aérien.

7.2 Bruit en phase chantier

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

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

Par ailleurs une procédure d'information des riverains sera mise en place préalablement au début du chantier. Les riverains seront ainsi informés, par la SPL Val de Seine Aménagement, des moyens de réduction et de contrôle des nuisances acoustiques mis en œuvre.

Ces mesures font notamment partie du suivi de certaines des certifications environnementales recherchées sur ces immeubles.

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

Enquête publique partie centrale Ile Seguin

Réponses aux commentaires des associations

<u>Préambule</u>

Les éléments de réponses apportés aux commentaires émis par les associations ne couvrent pas l'ensemble des sujets formulés par ces dernières.

En particulier il n'est pas fait de réponse aux remarques politiques, à celles relatives à la gestion de l'équipe municipale en place, à celles qui concernent les deux enquêtes publiques relatives à l'autorisation loi sur l'eau et à l'îlot D5, etc. …

Le présent dossier répond aux principaux commentaires qui concernent directement le projet DBS et/ou l'aménageur, lorsque les précisions communiquées par ce dernier sont connues de DBS.

*Le lecteur est fréquemment renvoyé vers le « **Mémoire en réponse aux observations formulées lors de l'enquête publique et dans le procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur** », daté du 23 septembre 2020. Par mesure de simplification, ce mémoire est désigné dans le texte par « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique ».*

Association Val de Seine Vert (Sèvres)

Commentaire n°17 du 16 juillet 2020

Dates de l'enquête publique ; demande de prolongation de deux semaines

« … je demande la prolongation de 15 jours de cette enquête la portant ainsi de mi-juillet à début septembre, conformément à l'article L 123-9 du code de l'environnement. »

Réponse DBS

Les deux demandes de permis de construire ont été déposées le 12 février 2020 et le maître d'ouvrage avait prévu, dans son planning prévisionnel, un début d'enquête publique mi-juin 2020.

La crise sanitaire n'a pas permis d'obtenir tous les avis des services consultés conformément au planning initial permettant de respecter cette date.

A la réception du dernier avis, les formalités nécessaires au lancement de l'enquête publique ont été entreprises et le 26 juin 2020, le maire de Boulogne-Billancourt a pris un arrêté pour un déroulement de l'enquête prévu du 15 juillet au 18 août 2020.

Par un deuxième arrêté du 28 juillet 2020, le maire de Boulogne-Billancourt a prolongé de deux semaines le déroulement de l'enquête jusqu'au 2 septembre 2020, conformément à la demande du Commissaire Enquêteur en date du 24 juillet 2020.

Pour tenir compte de cette prolongation, le Commissaire Enquêteur a tenu trois permanences supplémentaires :

- 28 août et 2 septembres, permanences en mairie de Boulogne-Billancourt ;
- 24 août, permanence téléphonique.

Association pour le cadre de vie des riverains du Pont de Sèvres (ACVPS) (Boulogne-Billancourt)

Commentaires n°30 et n° 31 du 17 juillet 2020

Implantation du jardin public

« Nous proposons que le jardin soit à moitié réparti sur les côtés Boulogne et Meudon, … le protocole d'accord conclu avec les associations parle d'un jardin total, mais ne précise pas l'emplacement exact. In fine, nous demandons qu'à parts égales, le jardin soit sur les deux rives de l'île Seguin. »

Réponse DBS

Le PLU de Boulogne-Billancourt précise à l'article 2.3 de l'OAP n°3 les dispositions suivantes relatives à l'espace vert ouvert au public :

« Un jardin ouvert au public d'au moins 15 000 m^2, d'un seul tenant, situé dans sa partie centrale et en rive sud de l'île sera créé. »

La localisation du jardin public est également précisée au plan intitulé « Principes structurants de l'île Seguin » de l'OAP n° 3.

L'accord transactionnel de médiation du 14 décembre 2018, préconise les mêmes dispositions, à savoir « la création d'un jardin ouvert au public d'une superficie d'un seul tenant donnant sur la rive sud, côté Meudon » et son implantation est précisée à l'annexe 2 de l'OAP.

Enfin nous rappelons que le maître d'ouvrage de ce jardin public n'est pas DBS, mais la SPL, aménageur de la ZAC.

Hauteur de l'émergence

« Concernant la taille de la tour, là aussi nous proposons de la mettre au niveau des autres immeubles et de faire une annexe qui répartirait le m2 derrière la tour … il conviendra d'ajouter l'espace perdu en jardin sur un autre endroit de l'île. »

Réponse DBS

Le PLU de Boulogne-Billancourt précise à l'article 3.2 de l'OAP n°3 les dispositions suivantes relatives à la hauteur des constructions :

« La hauteur des constructions, mesurée hors tout, ne pourra excéder la cote 74 m NGF.

Toutefois, en partie centrale de l'île, le bâti pourra atteindre, en un point unique, la hauteur hors tout de 96 m NGF, à la condition, cependant que, par son implantation, ses dimensions et son aspect, la construction présente un impact visuel limité. Ce bâtiment devra être conçu selon un parti pris

architectural permettant d'en limiter très sensiblement l'aspect massif et l'impact visuel à partir de chacune des berges de la Seine, en privilégiant notamment une implantation perpendiculaire à l'axe longitudinal de l'île. A cet effet, cet immeuble ne pourra avoir en aucun point, dans sa partie haute, au-dessus de la cote 74 m NGF, une largeur hors tout supérieure à 30 mètres. »

La zone d'implantation privilégiée pour l'émergence est également précisée au plan intitulé « Principes structurants de l'île Seguin » de l'OAP n° 3.

Les demandes de permis de construire déposées par DBS respectent toutes les prescriptions rappelées ci-dessus.

La proposition de l'association soulève les sujets suivants :

- L'implantation de « l'annexe » proposée ne pourrait pas se faire sur le terrain de seulement 2,7 ha constitué des emprises des lots 1 et 2, cédé à DBS par l'aménageur, car cela reviendrait à construire en dehors de la parcelle affectée à DBS ;
- La taille du jardin public ne respecterait plus le minimum imposé de 15 000 m² ;
- La solution variante proposée par l'association, qui consiste à surélever l'immeuble de Canal+, ne concerne pas DBS qui ne dispose d'aucun droit sur cet immeuble.

Compatibilité de l'Emergence avec la présence de monuments historiques

« Par ailleurs, il me semble qu'il y a des monuments historiques dans le périmètre des 500 m de la tour. Je ne pense pas que vous puissiez installer la tour ici. »

Réponse DBS

La compatibilité de l'Emergence avec la présence de monuments historiques ou classés a été soumise à l'examen de l'Architecte des Bâtiments de France, qui a délivré un avis favorable le 7 juillet 2020, assorti de la prescription motivée suivante : « Après examen de ce projet, l'architecte des Bâtiments de France donne son accord. Par ailleurs, ce projet appelle des recommandations ou des observations : dans la continuité du suivi partenarial de ce projet coordonné par la SPL Val de Seine Aménagement, l'ensemble des éléments constitutifs du projet fera l'objet de validations sur échantillons et prototypes ».

Evolution des immeubles de bureaux

« Les projets de bureaux devront être conçus en programme mixte permettant leur évolution en immeuble d'habitation. »

Réponse DBS

La réflexion menée par DBS et les architectes des immeubles du projet correspond parfaitement à cette préoccupation.

Au stade actuel des études (demandes de permis de construire), nous avons identifié pour chaque bâtiment les autres usages qui pourraient être envisagés, sans les limiter aux logements.

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 1.6 Réversibilité de la destination bureaux dans le projet DBS.

France Nature Environnement Ile de France (FNE Ile de France) (Paris)

Commentaire n° 42 du 20 juillet 2020

Dates de l'enquête publique ; demande de prolongation de deux semaines

« … la FNE Ile de France, vous demande la prolongation de 15 jours de cette enquête publique. »

Réponse DBS

Les deux demandes de permis de construire ont été déposées le 12 février 2020 et le maître d'ouvrage avait prévu, dans son planning prévisionnel, un début d'enquête publique mi-juin 2020.

La crise sanitaire n'a pas permis d'obtenir tous les avis des services consultés aussi rapidement que souhaité pour respecter cette date.

A la réception du dernier avis, les formalités nécessaires au lancement de l'enquête publique ont été entreprises et le 26 juin 2020, le maire de Boulogne-Billancourt a pris un arrêté pour un déroulement de l'enquête prévu du 15 juillet au 18 août 2020.

Par un deuxième arrêté du 28 juillet 2020, le maire de Boulogne-Billancourt a prolongé de deux semaines le déroulement de l'enquête jusqu'au 2 septembre 2020, conformément à la demande du Commissaire Enquêteur en date du 24 juillet 2020.

Pour tenir compte de cette prolongation, le Commissaire Enquêteur a tenu trois permanences supplémentaires :

- 28 août et 2 septembres, permanences en mairie de Boulogne-Billancourt ;
- 24 août, permanence téléphonique.

Collectif « Vue sur l'île Seguin » (Meudon ?)

Commentaire n° 74 du 26 juillet 2020

Annulation spontanée des trois enquêtes publiques en cours

Réponse DBS

Une telle demande n'entre pas dans le domaine de compétence de DBS.

Dates de l'enquête publique (partie centrale de l'île Seguin) ; demande de prolongation de quatre semaines

Réponse DBS

Les deux demandes de permis de construire ont été déposées le 12 février 2020 et le maître d'ouvrage avait prévu, dans son planning prévisionnel, un début d'enquête publique mi-juin 2020.

La crise sanitaire n'a pas permis d'obtenir tous les avis des services consultés aussi rapidement que souhaité pour respecter cette date.

A la réception du dernier avis, les formalités nécessaires au lancement de l'enquête publique ont été entreprises et le 26 juin 2020, le maire de Boulogne-Billancourt a pris un arrêté pour un déroulement de l'enquête prévu du 15 juillet au 18 août 2020.

Par un deuxième arrêté du 28 juillet 2020, le maire de Boulogne-Billancourt a prolongé de deux semaines le déroulement de l'enquête jusqu'au 2 septembre 2020, conformément à la demande du Commissaire Enquêteur en date du 24 juillet 2020.

Pour tenir compte de cette prolongation, le Commissaire Enquêteur a tenu trois permanences supplémentaires :

- 28 août et 2 septembres, permanences en mairie de Boulogne-Billancourt ;
- 24 août, permanence téléphonique.

Production de nouveaux documents visuels

« Le Collectif Vue sur l'Ile Seguin a l'honneur de solliciter la production de nouveaux documents où les quatre tours projetées apparaissent toujours autrement qu'en mode invisible … »

Réponse DBS

Nous précisons que le projet DBS ne comporte qu'une seule Emergence, le bâtiment B1 du lot n°2.

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 2.1 Représentation plus « réaliste » de l'Emergence, 2.2 Matérialisation des cônes de vues éloignées depuis Meudon et Boulogne-Billancourt et implantation de l'Emergence et 3.2 Impact du projet sur le paysage.

Association Issy l'Ecologie (Issy-les-Moulineaux)

Commentaire n° 91 du 29 juillet 2020

Etude d'impact : espaces naturels sensibles remarquables de proximité

« Dans le dossier de l'étude d'impact on observe l'absence de mention des « espaces naturels sensibles remarquables de proximité » déjà identifiés par le département, comme par exemple, certaines berges naturelles autour de l'Ile Saint Germain ou des roselières plantées à Billancourt rive droite en amont du pont Daydé. »

Réponse DBS

Dans le chapitre présentant l'état initial du territoire du projet (pièce A03) de l'étude d'impact et plus précisément dans le sous chapitre traitant de la biodiversité (IV.1 Protection et inventaire du milieu naturel), l'ensemble des périmètres de zones de protection et d'inventaires est présenté dont les espaces naturels remarquables de l'île Saint Germain et les berges de Seine, et illustré par une cartographie où ces périmètres sont reportés.

Aucun de ces espaces naturels sensibles ne concerne directement l'Ile Seguin.

Stationnement

« Parkings : pas de voiture, autres que celles nécessaires aux services, pompiers etc. … »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 4.3 Dimensionnement et fonctionnement des parkings.

Association des Rives de Seine (Rueil Malmaison)

Commentaire n° 171 du 8 août 2020

Vacance des bureaux et conséquence de la Covid 19 sur l'immobilier de bureaux

« Le projet immobilier actuel de l'île Seguin ne fera qu'accroître le phénomène de la vacance des bureaux accentué par le Covid-19 et le développement du télétravail … »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire et 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

Association ADREC (Chatou)

Commentaire n° 178 du 9 août 2020

Consommation d'énergie d'une tour

« … le projet d'une tour de 13 étages représente à lui seul une consommation d'énergie primaire considérable… On sait par ailleurs que nous ne savons pas encore produire des bâtiments de plus de 10 étages qui soient neutres au point de vue de la consommation d'énergie. »

Réponse DBS

L'évaluation des consommations énergétiques de l'Emergence est la même que pour un autre bâtiment classé en « code du travail », puisque la consommation est appréciée non pas au cumul des surfaces mais au m² construit. En l'espèce, pour le projet de l'Emergence, les objectifs ambitieux de performances énergétiques sont les mêmes que pour les autres immeubles de la partie centrale de l'île Seguin, à savoir notamment la recherche du label Effinergie + qui se traduit par un gain minimum de 40 % sur les consommations d'un bâtiment réglementaire.

La conception de cette Emergence s'est attachée à intégrer :

- la sobriété énergétique et le bioclimatisme afin d'assurer la performance énergétique et le confort des usagers de manière passive via notamment des façades très performantes, une structure adaptée à forte inertie thermique, le recours à des matériaux bas carbone afin de ne pas contribuer au réchauffement climatique de manière inconsidérée, dans la limite des dispositions constructives .
- La performance des équipements actifs via notamment le recours à des émetteurs radiatifs et non convectifs permettant de bénéficier de l'inertie thermique de l'immeuble, un bâtiment intelligent et autonome (extinction des postes de travail, ajustement des lumières à l'éclairage extérieur, coupure automatique de l'eau dans les toilettes…) pour optimiser le comportement du bâtiment à son usage réel, et le recours à des équipements à haut rendement énergétique.

Vacance des bureaux et conséquence de la Covid 19 sur l'immobilier de bureaux

« Ce 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 de bouleverser l'environnement de l'île pour créer de futurs bureaux vides.»

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire et 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

ADEVAM et Environnement 92 (Ville d'Avray et Boulogne-Billancourt)

Commentaire n° 183 du 10 août 2020

La pertinence du projet

Le commentaire du Président de cette association est limité à une seule phrase : *« Il est inadmissible que le projet de bétonnage de l'île Seguin dans sa partie centrale puisse se réaliser contre l'avis quasi unanime de toutes les associations de défense de l'environnement et des habitants de GPSO qui ne cessent de dénoncer la mise à mort de l'île verte. »*

Réponse DBS

Il convient de rappeler l'avis favorable à ce projet délivré par le maire de Meudon et également vice-président de GPSO, par courrier du 28 août 2020.

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 1.2 Compte rendu des réunions de la concertation préalable à la définition du programme de l'opération DBS.

Association Val de Seine Vert (VDSV) (Sèvres)

Commentaire n° 209 du 13 août 2020

L'avis défavorable donné par l'association VDSV, bien que signataire en 2018 de l'accord transactionnel de médiation, est fondé sur de nombreux points qui ne concernent pas tous directement DBS.

Toutefois DBS peut fournir les précisions suivantes relatives aux deux demandes de permis de construire :

Le dossier d'enquête publique

Réponse DBS

La constitution du dossier d'enquête publique est conforme à la réglementation correspondante du code de l'urbanisme.

Un sommaire, situé en tête du dossier précise le contenu de chaque pièce, qu'elle soit réglementaire ou complémentaire (et dans ce cas non exigible au code de l'urbanisme).

La lecture du résumé non technique de l'étude d'impact permet d'avoir une approche rapide du dossier soumis à l'enquête.

Hauteur de l'émergence

Réponse DBS

La cote hors tout de l'Emergence est inférieure à 96 m NGF, altitude maximum imposée par l'OAP n°3 du PLU. Au droit de cet immeuble, le sol aménagé étant sensiblement à la cote 37 m NGF, la hauteur de l'Emergence est donc de 59 m.

Stationnement en sous-sol

Réponse DBS

Les articles 1.2 et 1.3 de l'OAP n°3 indiquent que l'accessibilité automobile de l'île Seguin sera limitée et contrôlée, et que le stationnement en sous-sol sera limité à 950 places pour les véhicules automobiles, soit 700 places pour la partie centrale de l'île Seguin.

Le stationnement en sous-sol des deux parkings des lots 1 et 2 est limité à 700 places conformément à cette réglementation.

Il convient de rappeler que le ratio correspondant, soit 1 place pour 186 m^2 SDP, est très faible, justifié par la présence de transports en commun très denses.

Les véhicules automobiles ne pourront pas emprunter le pont Daydé pour accéder aux deux parkings du projet car le seul accès (entrée et sortie) autorisé est celui depuis le pont Renault.

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 4.2 Normes de stationnement.

Fonctionnement de la voie centrale

Réponse DBS

La circulation automobile sur la voie centrale est limitée aux véhicules de livraisons, de collecte des ordures ménagères, d'entretien et de sécurité. Son accès sera contrôlé.

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 4.1 Accessibilité et circulation.

Qualité des sols

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 3.9 Pollution du site et mesures prises avant la construction.

Plantations de pleine terre

« Dans le dossier d'enquête il est question d' « arbres de hautes tiges » et de « pleine terre ». En réalité cette pleine terre est limitée à une couche de terre végétale de 1,50 m à 2 m de profondeur. C'est très insuffisant et il est outrancier de parler de pleine terre dans ces conditions ».

Réponse DBS

A l'exception d'une bande de maximum 10 m de large le long du projet DBS, le jardin public sera totalement planté en pleine terre, sans présence de dalle de béton en sous-sol. Pour cette bande de maximum 10 m de large, l'épaisseur de terre prévue est au minimum de 2 m.

Selon les informations de l'aménageur, les sujets plantés auront en général une force minimale 40-45 (circonférence du tronc, mesurée à 1,50 m du sol).

Incidence de la Covid

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

Comité de sauvegarde des sites de Meudon (CSSM) (Meudon)

Commentaire n° 256 du 21 août 2020

Le dossier d'enquête publique

Réponse DBS

La constitution du dossier d'enquête publique est conforme à la réglementation correspondante du code de l'urbanisme.

Un sommaire, situé en tête du dossier précise le contenu de chaque pièce, qu'elle soit réglementaire ou complémentaire (et dans ce cas non exigible au code de l'urbanisme).

La lecture du résumé non technique de l'étude d'impact permet d'avoir une approche rapide du dossier soumis à l'enquête.

La dégradation d'un des plus beaux et des plus spectaculaires sites de la région parisienne

« Les modélisations, même rapides, réalisées avec Google Earth par nos adhérents, permettent de se faire une idée de cette dégradation du paysage alors que nos collines sont classées depuis plus de 80 ans. A noter que le dossier pourtant très lourd de la consultation nous semble incomplet sur son impact paysager et les simulations descriptives (pourtant à priori faciles à réaliser) nous paraissent peu représentatives de la réalité »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 2.1 Représentation plus « réaliste » de l'Emergence, 2.2 Matérialisation des cônes de vues éloignées depuis Meudon et Boulogne-Billancourt et implantation de l'Emergence et 3.2 Impact du projet sur le paysage.

La sky line

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 2.3 Comparaison entre la ligne de crête des usines Renault et celle de DBS.

Vacance des bureaux et conséquence de la Covid 19

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

Accès et circulation sur l'île Seguin

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 4.1 Accessibilité et circulation.

Les espaces verts

« L*es espaces verts prévus sur l'Ile sont en partie artificiels puisque souvent situés sur une dalle de béton (ciel des parkings). »*

Réponse DBS

A l'exception d'une bande de 10 m de largeur le long du projet DBS côté Meudon, le jardin public sera totalement planté en pleine terre, sans présence de dalle de béton en sous-sol.

Association Forêt Citoyenne (Clamart)

Commentaires n° 268 du 23 août 2020, 277 du 26 août 2020 et 336 du 30 août

Reconstituer un échantillon de forêt hybride entre la forêt alluviale et la forêt de plaine

« Notre demande est de reconstituer un échantillon de forêt hybride entre la forêt alluviale et la forêt de plaine. »

Réponse DBS

DBS a pris l'attache d'un expert forestier qui estime que la forêt hybride proposée n'est pas viable sur un espace aussi réduit (1,5 ha) en milieu urbain.

Vacance des bureaux et conséquence de la Covid 19

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire et 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

Association BelleRive Malmaison (Rueil Malmaison)

Commentaires n° 275 et 276 du 25 août 2020

Vacance des bureaux et conséquence de la Covid 19

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire et 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

Association des Amis de l'Avenue du Château (AAAC) (Meudon)

Commentaire n° 289 du 27 août 2020

Dégradation de la vue sur Paris

« L'avenue du Château et la Terrasse de l'Observatoire, éléments du domaine national de Meudon, monument historique et site classé, pourraient voir leur vue sur Paris en partie cachée et dégradée.

Les simulations que nous avons pu faire indiquent que les immeubles envisagés culminant à 96 et 74 m NGF seront visibles de l'avenue du Château, alors que les anciens ateliers Renault ne l'étaient pas. »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 2.1 Représentation plus « réaliste » de l'Emergence, 2.2 Matérialisation des cônes de vues éloignées depuis Meudon et Boulogne-Billancourt et implantation de l'Emergence et 3.2 Impact du projet sur le paysage.

Vacance des bureaux et conséquence de la Covid 19

« … la construction de tant de bureaux dans une zone qui en compte tant d'inoccupés semble contestable. »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire.

Trafic et circulation

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au thème 4 Les déplacements.

Association Environnement 92 (Boulogne-Billancourt)

Commentaire n° 304 du 28 août 2020

Pertinence de l'enquête publique

« Nous nous demandons si les pièces du permis de construire font partie du dossier d'enquête publique. »

Réponse DBS

Toutes les pièces qui composent les deux demandes de permis de construire (lots 1 et 2), déposées le 12 février 2020, figurent bien dans le dossier d'enquête publique.

Vacance des bureaux et conséquence de la Covid 19

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

Modernité du projet : RT 2012 / RE 2020

« Où est la modernité du projet devant les enjeux climatiques ? »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 6.2 Modernité du projet devant les enjeux climatiques et 6.3 Etude par anticipation de l'application de la RE 2020.

Espaces de nature

« Les arbres prévus seront de jeunes pousses à la fin de la construction et ne gommeront pas, avant au moins 40 ans, l'impression (fausse) paysagère fournie dans le dossier. »

Réponse DBS

Selon les informations transmises par l'aménageur, les plantations arborées auront les forces minimales suivantes (circonférence du tronc, mesurée à 1,50 m du sol) :

- Berge Nord : 40-45
- Voie centrale : 45-50 ; seuls les Prunus avium auront une force de 35-40
- Jardin public : 45-50 ; seuls les Prunus avium auront une force de 35-40
- Berge Sud : 40-45

Jardin public : profondeur de terre

« Soit cette profondeur de terre est limitée à 2 m de terre sur le jardin public, soit elle n'est pas précisée. »

Réponse DBS

A l'exception d'une bande de maximum 10 m de large le long du projet DBS, le jardin public sera totalement planté en pleine terre, sans présence de dalle de béton en sous-sol. Pour cette bande de maximum 10 m de large, l'épaisseur de terre prévue est au minimum de 2 m.

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 3.5 Bilan sur les épaisseurs de terre, le système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations.

Association Marnes Environnement et Patrimoine (Marnes La Coquette)

Commentaire n° 334 du 30 août 2020

Circulation de l'air sur la Seine

« *Non compatibilité avec les enjeux de santé publique (renforcé par la crise sanitaire), du fait de la masse de bâti dans l'îlot central représentant un frein important à la circulation des flux d'air sur la Seine. »*

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 3.7 Effet Venturi et impact du projet DBS sur la circulation de l'air dans le couloir de ventilation que représente la Seine.

Création d'un îlot de chaleur

« *Non prise en compte de la nécessité de lutter contre les îlots de chaleur. »*

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 3.3 Actions mises en œuvre pour réduire et compenser l'effet îlot de chaleur.

Union des coteaux de seine Associations (CSA 92) (Garches)

Commentaires n° 378 du 30 août 2020 et 412 du 1er septembre 2020

Contrôle des m2 construits et accordés à ce jour tant sur la ZAC que sur l'Ile Seguin

« Il paraît donc nécessaire, selon nous, de faire dès maintenant le contrôle des m² construits et accordés à ce jour tant sur la ZAC SEGUIN-RIVES DE SEINE que sur l'Ile SEGUIN afin de vérifier la conformité avec les engagements de la ville en 2005. »

Réponse DBS

L'enveloppe de constructibilité maximale validée en 2003 lors de la création de la ZAC Seguin Rives de Seine, soit 960 000 m², a connu des évolutions selon les modifications successives du PLU. Le dernier PLU révisé en 2018 l'encadre à 927 000 m² SDP maximum sur la ZAC, dont 230 000 m² SDP sur l'Ile Seguin.

A ce jour sur la ZAC, l'aménageur précise que la surface totale des permis de construire délivrés s'établit à 649 435 m² SDP construits.

Sur l'Ile Seguin plus particulièrement, la surface totale des permis de construire délivrés s'établit à 53 047 + 34 395 = 87 442 m² SDP.

Compte tenu de la programmation prévisionnelle à venir, la constructibilité de la ZAC devrait s'élever à 900 000 m² environ (au lieu des 927 000 m² autorisés par le PLU), et plus particulièrement à 217 445 m² sur l'Ile Seguin.

Association « La Seine n'est pas à vendre » (LaSPAV) (Paris)

Commentaire n° 386 du 1er septembre 2020

Covid et immobilier tertiaire

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

Grands sites protégés au titre du paysage

« A notre connaissance, l'inspecteur des Sites n'a pas encore été saisi »

Réponse DBS

Les sites inscrits ou classés font l'objet d'une protection limitée à leur propre périmètre, ceci contrairement aux monuments historiques dont les abords sont protégés dans un rayon de 500 mètres.

Sur le site de l'atlas des patrimoines, l'Ile Seguin n'est pas un site classé ou inscrit ; ce point est confirmé par le PLU de Boulogne-Billancourt. L'inspecteur des sites n'a donc pas à être consulté.

Insertion dans le grand paysage

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 2.1 Représentation plus « réaliste » de l'Emergence, 2.2 Matérialisation des cônes de vues éloignées depuis Meudon et Boulogne-Billancourt et implantation de l'Emergence et 3.2 Impact du projet sur le paysage.

Action Environnement Boulogne Billancourt et Ouest Parisien (AEBB) (Boulogne-Billancourt)

Commentaire n° 432 du 2 septembre 2020

Les observations mentionnées par cette association (signataire en 2018 de l'accord de médiation), émises le dernier jour de l'enquête, sont très nombreuses et reprennent pratiquement toutes les questions déjà évoquées depuis le début de l'enquête publique.

Nous avons sélectionné les principales observations suivantes :

Norme RE 2020

« … nous avons l'exigence que les bâtiments respectent la norme RT 2020. »

Réponse DBS

L'association fait référence en réalité à la future norme RE 2020.

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 6.2 Modernité du projet devant les enjeux climatiques et 6.3 Etude par anticipation de l'application de la RE 2020.

Vacance des bureaux et conséquence de la Covid 19

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire et 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

Espaces de nature (force des plantations, pleine terre, processus d'arrosage, déficit de la ville en espaces verts …)

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 3.4 Bilan de surfaces d'espaces verts créés dans la ZAC et les espaces naturels sensibles à proximité du site et sur le territoire et 3.5 Bilan sur les épaisseurs de terre, le système de récupération des eaux pluviales pour l'arrosage des plantations.

Pollution lumineuse

« On espère le moins possible d'enseignes lumineuses sur les immeubles … »

Réponse DBS

Afin de limiter la pollution lumineuse en provenance du bâti (principale des nuisances liées au contexte urbain) un ensemble de mesures sera intégré durant les phases d'études ultérieures :

- Quantité : éviter de suréclairer en diminuant l'intensité du flux lumineux.
- Orientation : diriger le flux lumineux vers le bas. Privilégier les dispositifs d'éclairage à défilement total (exemple : cône de 70°) afin de réduire les impacts sur la faune et la flore.
- Couleur : éviter les lumières trop blanches. Ces dernières contiennent une proportion importante de lumière bleue qui est nuisible à la santé et à l'intégrité nocturne. Eviter les ampoules qui émettent des rayons ultraviolets nocifs pour les invertébrés (insectes).
- Période : éclairer selon les besoins et quand cela est nécessaire et utiliser des minuteurs et/ou des détecteurs de mouvement.

Batobus

« Il est surprenant que l'accessibilité par voie fluviale n'ait pas été traitée. »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 4.5 Circulations douces et Transport en commun ou collectifs.

Vivre à Meudon (VAM) (Meudon)

Commentaire n° 441 du 2 septembre 2020

Les observations mentionnées par cette association (signataire en 2018 de l'accord transactionnel de médiation), émises le dernier jour de l'enquête, sont très nombreuses et reprennent pratiquement toutes les questions déjà évoquées depuis le début de l'enquête publique.

Nous avons sélectionné la principale observation suivante :

Définition du programme de l'opération DBS

« En conséquence, Vivre à Meudon invite le commissaire enquêteur à réserver son avis jusqu'à la production d'une justification actualisée du projet, etc. … »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 1.1 Evolution des surfaces du programme et des destinations depuis la création de la ZAC et justification du programme de la partie centrale de l'île Seguin et 1.2 Compte rendu des réunions de la concertation préalable à la définition du programme de l'opération DBS.

Syndicat des copropriétaires de la villa Brimborion (Meudon)

Commentaire n° 438 du 2 septembre 2020

Les observations mentionnées par ce syndicat de copropriétaires, émises le dernier jour de l'enquête, sont très nombreuses et reprennent des questions déjà évoquées depuis le début de l'enquête publique.

Nous avons sélectionné les principales observations relatives au projet DBS :

Les besoins de bureaux pour les prochaines années

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 1.4 Etat du parc tertiaire dans la ZAC, sur la commune et à l'échelle du territoire et 1.5 L'impact de la Covid-19 sur les habitudes de travail et l'immobilier de bureaux.

Position de l'émergence

« La position de l'immeuble de grande hauteur pose problème. »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 2.6 Implantation de l'Emergence.

Impact visuel de l'émergence

« Il apparaît clairement illusoire de croire qu'une tour de cette hauteur puisse être transparente et cela relève soit d'un argument commercial, soit d'une malhonnêteté intellectuelle. »

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier aux points 2.1 Représentation plus « réaliste » de l'Emergence, 2.2 Matérialisation des cônes de vues éloignées depuis Meudon et Boulogne-Billancourt et implantation de l'Emergence et 3.2 Impact du projet sur le paysage.

Voies de circulation aérienne des hélicoptères

Réponse DBS

Nous renvoyons au dossier « Réponses aux observations formulées pendant l'enquête publique » et en particulier au point 7.1 Survol du projet DBS par les hélicoptères.

ANNEXE N° 8

Table des matière du dossier d'enquête

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

Avis d'enquête publique
Arrêté d'ouverture enquête publique
Avis de prolongation
Arrêté de prolongation
Une note contexte juridique et administratif_ 05072020
Note complémentaire : Précisions relatives à la hauteur de l'Émergence du lot 2

- **Avis Mrae**

SEGUIN-Lot1et2-Avis de la MRAe

- **Lot 1 et 2 - Mémoire de réponse du Maitre de l'Ouvrage à l'avis de la MRAe**

SEGUIN-Lot1et2-Mémoire de réponse du Maitre de l'Ouvrage à l'avis de la MRAe

- **Lot 1 et 2 - Mémoire de réponse de l'Aménageur à l'avis de la MRAe**

DAEU_AnnexeB4
Dépol_PV récolement IS STIIIC 03-07-2009
Dépol_Attestation traitements zone centrale et pointe Aval 7 janv. 2008
EspPub_DCE voie et berge sud - parvis Daydé - pointe amont_Notice
EspPub_Esquisse partie centrale - berge nord - rue - jardin
SEGUIN-Lot1et2-Mémoire de réponse de l'Aménageur à l'avis de la MRAe

- **CCCT**

01 - VELIN
02 - CCCT MISE A JOUR LE 06-02-2020
03 - CCCT MISE A JOUR LE 24-01-2020

- **ANNEXE 1 FICHE LOT ANNEXE**

04 - PAGE TITRE
05 - ANNEXE 1
06 - ANNEXE 1.1
07 - ANNEXE 1.2
08 - ANNEXE 1.3
09 - ANNEXE 1.5
10 - ANNEXE 1.7
11 - ANNEXE 1.6

12 - ANNEXE 1.8
13 - ANNEXE 1.8 DOE DE LA GMR
14 - ANNEXE 1.9 EDDV
15 - ANNEXE 1.10 CONVENTION ENEDIS

- **ANNEXE 2 GLPG ET SES ANNEXES**

16 - PAGE TITRE
17 - ANNEXE 2.1 VOIR ANNEXE 1.2
18 - ANNEXE 2.2
19 - ANNEXE 2.3
20 - ANNEXE 2.4
21 - ANNEXE 2.5
22 - ANNEXE 2.7
23 - ANNEXE 2.8
24 - ANNEXE 2.9
25 - ANNEXE 2.10
26 - ANNEXE 2 CLPG
27 - ANNEXE 2.9 CLPG

- **ANNEXE 3 CPAUP ANNEXES**

28 - PAGE TITRE
29 - ANNEXE 3
30 - ANNEXE 3.1 CAHIER CHARGES BETON SOCLE
31 - ANNEXE 3.1 CAHIER CHARGES SOCLE BETON ILE SEGUIN
32 - ANNEXE 3.3 SDAL
33 - ANNEXE 3.4 NOTICE ESPACES PUBLICS

- **ANNEXE 4 CPTE ET SUIVI**

34 - PAGE TITRE
35 - ANNEXE 4
36 - ANNEXE 4 TABLEAU SYNTHESE

- **ANNEXE 5 COC ET SES ANNEXES**

37 - PAGE TITRE
38 - ANNEXE 5
39 - ANNEXE 5.1 CONVENTION GESTION COMPTE
40 - ANNEXE 5.2 COC FICHE INTERVENTION
41 - ANNEXE 5.3 DEMANDE AUTO
42 - ANNEXE 5.4 CHARTE GRAPHIQUE
43 - ANNEXE 5.10 CHARGE ADMISSIBLE PONT DYADE
44 - ANNEXE 5.9 CHARGE ADMISSIBLE PONT RENAULT
45 - ANNEXE 5.8 ARRETE DRE
46 - ANNEXE 5.7 CONVENTION VIERGE

47 - ANNEXE 5.6 CONVENTION GRUE
48 - ANNEXE 5.5 DEROULE DES TRAVAUX

- **ANNEXE 6 COSMOS**

49 - PAGE TITRE
50 - ANNEXE 6
51 - ANNEXE 6.1 FICHE CAS ACCIDENT
52 - ANNEXE 6.2 PLAN IMPACT
53 - ANNEXE 6.3 P˙ROCEDURE EN CAS DE DECOUVERTEENGIN PYROTECH
54 - ANNEXE 6.4 LISTE ENTREPRISE SPECIALLISE
55 - ANNEXE 6.5 FICHE INTERVENTION

- **ANNEXE 7 SEDI**

56 - PAGE TITRE
57 - ANNEXE 7 REGLE RELATIVE AU SYSTEME

- **ANNEXE 8 DEMARCHE URBAINE COMMERCES**

58 - PAGE TITRE
59 - ANNEXE 8

- **ANNEXE 9 CHARTE CHANTIERS VERTS ET ANNEXES**

60 - PAGE TITRE
61 - ANNEXE 9 CCV
62 - ANNEXE 9.1 QUESTIONNAIRE DE LANCEMENT
63 - ANNEXE 9.2 ARRETE PREFECTORAL N-2009-108
64 - ANNEXE 9.3 ARRETE PREFECTORAL N-2016-100
65 - ANNEXE 9.4 ARRETE DU 11-01-07
66 - ANNEXE 9.5 ARRETE RELATIF REGLEMENTATION MUNICIPAL BRUIT
67 - ANNEXE 9.6 CHARTE ACOUSTIQUE

- **ANNEXE 10 CLAUSE INSERTION ACTIVITE ECONOMIQUE**

68 - PAGE TITRE
69 - ANNEXE 10

- **ANNEXE 11 DAEU ET RECEPISSE DEPOT**

70 - PAGE TITRE
71 - ANNEXE 11 DAEU

- **Étude d'impact**

00_seguin_DBS_PdG_EI_vB
A01_seguin_DBS_Resume_vA

A02_seguin_DBS_Description_projet_vA
A03_seguin_DBS_Etat initial vA
A04_seguin_DBS_Impacts mesures vA
A05_seguin_DBS_Natura 2000_vA
A06_seguin_DBS_Methode_vA
A07_seguin_DBS_Auteurs_vA

- **PC HORS FORMAT**

2P-COORD_SEG_PLAN-SS1-GENERAL
2P-COORD_SEG_PLAN-SS2-GENERAL
20200211-2P-COORD_SEG_PLAN-RDC
Plan masse_PC2-1-GENERAL
Plan réseaux_PC2-2 LOT1
Plan réseaux_PC2-2 LOT2

- **Pièce permis de construire Lot 1**

Lot1-Liste des documents de la demande de Permis de Construire

- **Documents exigibles au titre du code de l'urbanisme**

SEGUIN-Lot1- Formulaire de demande de permis de construire
SEGUIN-Lot1-PC1- Plan situation
SEGUIN-Lot1-PC2.1- Plan Masse
SEGUIN-Lot1-PC2.2- Plan Masse - Branchement Réseaux
SEGUIN-Lot1-PC3A1- Coupes générales immeuble A
SEGUIN-Lot1-PC3C1- Coupes longitudinales immeuble C
SEGUIN-Lot1-PC3C2- Coupes transversales immeuble C
SEGUIN-Lot1-PC3- Coupes générales
SEGUIN-Lot1-PC3E1- Coupes longitudinales immeuble E
SEGUIN-Lot1-PC3E2- Coupes transversales immeuble
SEGUIN-Lot1-PC4- Notice présentant le projet
SEGUIN-Lot1-PC5.1- Façades Générales
SEGUIN-Lot1-PC5.2- Plan général des toitures
SEGUIN-Lot1-PC5A1- Façade Ouest immeuble A
SEGUIN-Lot1-PC5A2- Façade Est immeuble A
SEGUIN-Lot1-PC5A3- Plan de toiture immeuble A
SEGUIN-Lot1-PC5C1- Façade Nord Est Immeuble C
SEGUIN-Lot1-PC5C2- Façade Sud-Ouest immeuble C
SEGUIN-Lot1-PC5C3- Façade Sud-Est immeuble C
SEGUIN-Lot1-PC5C4- Façade Nord-Ouest immeuble C
SEGUIN-Lot1-PC5C5- Plan de toiture immeuble C
SEGUIN-Lot1-PC5E1- Façades Nord-Est et Nord-Ouest immeuble E
SEGUIN-Lot1-PC5E2- Façades Sud-Ouest et Sud-Est immeuble E
SEGUIN-Lot1-PC5E3- Plan de toiture immeuble E
SEGUIN-Lot1-PC6- Insertion dans l'environnement

SEGUIN-Lot1-PC7- Photographies environnement
SEGUIN-Lot1-PC8- Photographies paysage lointain existant
SEGUIN-Lot1-PC10.1- Notice matériaux et modalités des travaux
SEGUIN-Lot1-PC11- Etude d'impact PDG
SEGUIN-Lot1-PC13.1- Annexe Coupes générales
SEGUIN-Lot1-PC13.1- Annexe Plan Général des RDC
SEGUIN-Lot1-PC13.1- Annexe Plan Général du niveau SS1
SEGUIN-Lot1-PC13.1- Annexe Plan Général du niveau SS2
SEGUIN-Lot1-PC13- Attestation Etude Plan de Prévention des Risques
SEGUIN-Lot1-PC14- Copie de l'Agrément obtenu
SEGUIN-Lot1-PC16.1- Attestation Réglementation Thermique
SEGUIN-Lot1-PC16.5- Attestation Dépollution Projet situé sur le site d'une ICPE mise à l'arrêt définitif
SEGUIN-Lot1-PC16.6- Attestation Dépollution Projet situé dans un secteur d'Information sur les sols pollués
SEGUIN-Lot1-PC30-CCCT ZAC PDG
SEGUIN-Lot1-PC32- Plan de Division
SEGUIN-Lot1-PC33.1- Déclaration Redevance Bureaux
SEGUIN-Lot1-PC33- Projet de constitution d'une ASL
SEGUIN-Lot1-PC39.1- Notice d'accessibilité ERP
SEGUIN-Lot1-PC39.2- Pièces graphiques accessibilité ERP
SEGUIN-Lot1-PC39-40- CERFA
SEGUIN-Lot1-PC40.1- Notice sécurité ERP
SEGUIN-Lot1-PC40.2- Pièces graphiques sécurité ERP

- **Pièces complémentaires non exigibles au titre du code de l'urbanisme**

SEGUIN-Lot1- Autorisation de la SPL pour le dépôt du dossier PC
SEGUIN-Lot1- Dossier teintes et matériaux
SEGUIN-Lot1- Plan des niveaux R+1 et R+2 immeuble A
SEGUIN-Lot1- Plan des niveaux R+3 et R+4 immeuble A
SEGUIN-Lot1- Plan des niveaux R+5 et R+6 immeuble A
SEGUIN-Lot1- Plan des niveaux R+7 et R+7 Mezzanine immeuble A
SEGUIN-Lot1- Plan des niveaux SS1 et RDC immeuble A
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau Mezzanine immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+1 immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+1 immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+2 immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+2 immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+3 immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+3 immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+4 immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+4 immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+5 immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+5 immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+6 immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+6 immeuble E

SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+7 immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau R+7 immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau RDC Haut immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau RDC immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau RDC immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau SS1 immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau SS1 immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau SS2 immeuble A
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau SS2 immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau SS2 immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau technique immeuble C
SEGUIN-Lot1- Plan du niveau technique immeuble E
SEGUIN-Lot1- Plan Général des RDC
SEGUIN-Lot1- Plan Général du niveau SS1
SEGUIN-Lot1- Plan Général du niveau SS2

- **Pièce permis de construire Lot 2**

SEGUIN-Lot2- Liste des documents de la demande de Permis de Construire

- **Documents exigibles au titre du code de l'urbanisme**

SEGUIN-Lot2- Formulaire Demande de PC
SEGUIN-Lot2-PC1- Plan de Situation
SEGUIN-Lot2-PC2.1- Plan de Masse
SEGUIN-Lot2-PC2.2- Plan de Masse - Branchement Réseaux
SEGUIN-Lot2-PC3.B1- Coupe longitudinale immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC3.B2- Coupe transversale immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC3.B3- Coupe transversale immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC3.D1- Coupe longitudinale immeuble D
SEGUIN-Lot2-PC3.D2- Coupe transversale immeuble D
SEGUIN-Lot2-PC3.F1- Coupes immeuble F
SEGUIN-Lot2-PC3.F2- Coupes immeuble F
SEGUIN-Lot2-PC3- Coupes générales
SEGUIN-Lot2-PC4- Notice décrivant le terrain et présentant le projet
SEGUIN-Lot2-PC5.1- Façades Générales
SEGUIN-Lot2-PC5.2- Plan général des toitures
SEGUIN-Lot2-PC5.B1- Façade Nord-Est immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC5.B2- Façade Sud-Est immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC5.B3- Façade Nord-Ouest immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC5.B4- Façade Sud-Ouest immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC5.B5- Plan de toiture immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC5.D1- Façade Sud-Ouest immeuble D
SEGUIN-Lot2-PC5.D2- Façade Nord-Est immeuble D
SEGUIN-Lot2-PC5.D3- Façade Nord-Ouest immeuble D
SEGUIN-Lot2-PC5.D4- Façade Sud-Est immeuble D
SEGUIN-Lot2-PC5.D5- Plan de toiture immeuble D

SEGUIN-Lot2-PC5.D6- Façades intérieures redents immeuble D
SEGUIN-Lot2-PC5.F1- Façade immeuble F
SEGUIN-Lot2-PC5.F2- Façades patios immeuble F
SEGUIN-Lot2-PC5.F3- Plan de toiture immeuble F
SEGUIN-Lot2-PC6- Insertion dans l'environnement
SEGUIN-Lot2-PC7- Photographies environnement proche existant
SEGUIN-Lot2-PC8- Photographies paysage lointain existant
SEGUIN-Lot2-PC10.1- Notice matériaux et modalités des travaux
SEGUIN-Lot2-PC11- Etude d'impact
SEGUIN-Lot2-PC13.1- Coupes générales
SEGUIN-Lot2-PC13.1- Plan général des RDC
SEGUIN-Lot2-PC13- Annexe-Plan Général du niveau SS1
SEGUIN-Lot2-PC13- Annexe-Plan Général du niveau SS2

SEGUIN-Lot2-PC13- Attestation Étude Plan de Prévention des Risques
SEGUIN-Lot2-PC14- Copie de l'agrément obtenu
SEGUIN-Lot2-PC16.1- Attestation de la Réglementation Thermique
SEGUIN-Lot2-PC16.5-Attestation Dépollution-Projet situé sur site ICPE mise à l'arrêt définitif
SEGUIN-Lot2-PC16.6- Attestation Dépollution-Projet situé dans un secteur d'information sur les sols pollués
SEGUIN-Lot2-PC25- Récépissé de dépôt déclaration ICPE Immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC30- CCCT ZAC
SEGUIN-Lot2-PC32- Plan de Division
SEGUIN-Lot2-PC33.1- Déclaration Redevance Bureaux
SEGUIN-Lot2-PC33- Projet de constitution d'une ASL
SEGUIN-Lot2-PC38- Récépissé dépôt Dossier Sécurité IGH Immeuble B
SEGUIN-Lot2-PC39.1- Notice d'Accessibilité ERP
SEGUIN-Lot2-PC39.2- Dossier d'Accessibilité ERP Pièces graphiques
SEGUIN-Lot2-PC39-40- Formulaire CERFA 14
SEGUIN-Lot2-PC40.1- Notice de Sécurité ERP 17
SEGUIN-Lot2-PC40.2- Dossier de Sécurité dans les ERP Pièces graphiques 19

- **Pièces complémentaires non exigibles au titre du code de l'urbanisme**

SEGUIN-Lot2- Autorisation SPL pour Dépôt demande PC
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+1 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+2 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+3 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+4 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+5 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+6 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+7 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+8 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+9 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+10 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+11 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+12 immeuble B

SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+13 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau R+14 immeuble B
SEGUIN-Lot2-B- Plan du niveau RDC immeuble B
SEGUIN-Lot2-D- Coupe transversale immeuble D
SEGUIN-Lot2- Dossier Déclaration ICPE immeuble B
SEGUIN-Lot2- Dossier teintes et matériaux
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau R+1 immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau R+2 immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau R+3 immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau R+4 immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau R+5 immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau R+6 immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau R+7 immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau R+7 Mezzanine immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau RDC immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau RDC Mezzanine immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau RDJ immeuble D
SEGUIN-Lot2-D- Plan du niveau SS2 immeuble D
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau R+1 immeuble F
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau R+2 immeuble F
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau R+3 immeuble F
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau R+4 immeuble F
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau R+5 immeuble F
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau R+6 immeuble F
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau R+7 immeuble F
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau RDC immeuble F
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau RDC Mezzanine immeuble F
SEGUIN-Lot2-F- Plan du niveau RDJ immeuble F
SEGUIN-Lot2- Plan du niveau SS1 immeuble B
SEGUIN-Lot2- Plan du niveau SS2 immeuble B
SEGUIN-Lot2- Plan du niveau SS2 immeuble F
SEGUIN-Lot2- Plan général des RDC
SEGUIN-Lot2- Plan général du niveau SS1
SEGUIN-Lot2- Plan général du niveau SS2

- **SEGUIN-Lot2- Dossier IGH**

2_PLAN DE SITUATION
3_ NOTICES TECHNIQUES
4_PLANS SECURITE INCENDIE
5_DEMANDE DE DEROGATION
6_PLAN ACCESSIBILITE CHEMINEMENT EXT
7_PLANS ACCESSIBILITE
8_NOTICE ACCESSIBILITE IGH
ACCES-ILE
PC2-1-PLAN MASSE

- **Annexes**

PC38.Plan de masse immeuble B Lot 2-A1+
PC38.Plan du niveau R+1 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+2 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+3 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+4 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+5 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+6 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+7 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+8 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+9 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+10 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+11 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+12 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+13 immeuble B
PC38.Plan du niveau R+14 immeuble B
PC38.Plan du niveau RDC immeuble B A1
PC38.Plan du niveau SS1 immeuble B A1
PC38.Plan du niveau SS2 immeuble B A1
PC38.Plan du niveau TOITURE immeuble B
ANNEXE_PC4-IMMEUBLE B
PC3 B-1
PC3 B-2
PC5 B-1
PC5 B-2
PC5 B-3
PC5 B-4

- **Avis des services consultés**

Avis services PC 20 0015
1 - Avis ABF_07-07-2020
2 - Avis SCDS-ERP_07-05-2020
3 - Avis DRIEA-SCDA_16-04-2020
4 - Avis SCDSP_28-05-2020
5 - Avis BSPP_09-03-2020
6 - Avis DRIEE-PIRIN_16-03-2020
7 - Avis GPSO_24-04-2020
8 - Avis Pref-SIS_06-03-2020
9 - Avis GRTgaz_24-03-2020
10 - Avis Port de Paris_03-03-2020
11 - Avis VEOLIA_11-03-2020
12 - Avis ORANGE_18-02-2020
13 - Avis IDEX_03-03-2020
14 - Avis ENEDIS_18-03-2020
15 - Avis D,p HDS-Dir Eau_28-02-2020

- **PC 92012 20 0006 LOT2**

Avis services PC 20 0016
1 - Avis ABF_07-07-2020
2 - Avis SCDS-IGH_16-05-2020
3 - Avis SCDS-ERP_16-05-2020
4 - Avis DRIEA-SCDA_16-04-2020
5 - Avis SCDSP_28-05-2020
6 - Avis BSPP_04-03-2020
7 - Avis DRIEE-PIRIN_16-03-2020
8 - Avis GPSO_12-03-2020
9 - Avis Pref-SIS-ICPE_06-03-2020
10 - Avis GRTgaz-31-03-2020
11 - Avis Port de Paris_03-03-2020
12 - Avis VEOLIA_11-03-2020
13 - Avis ORANGE_18-02-2020
14 - Avis IDEX_03-03-2020
15 - Avis ENEDIS_18-03-2020
16 - Avis D,p HDS-Dir Eau_28-02-2020