CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Enquête numéro E20 000019/92

23 septembre 2020

ENQUÊTE PUBLIQUE ENVIRONNEMENTALE
préalable à la délivrance d'une autorisation de construire un ensemble de bureaux, de logements et de commerces dénommé Projet D5 sur la commune de BOULOGNE-BILLANCOURT

Commissaire Enquêteur : Jean-Jacques MINARD

Sommaire

1. CONCLUSIONS DE L'ENQUETE

1.1. Rappel du contexte
1.1.1.Contexte
1.1.2. Objet de l'enquête publique
1.1.3. Maître d'ouvrage pétitionnaire
1.1.4. Cadre réglementaire de l'enquête
1.1.5. Désignation du commissaire enquêteur

1.2. Rappel du projet
1.2.1. Localisation et périmètre du projet
1.2.2. Objectifs du projet
1.2.3. Description du projet

1.3. Conclusions
1.3.1. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête
1.3.2. Sur la concertation
1.3.3. Sur le projet
1.3.4. Synthèse

2. AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. CONCLUSIONS DE L'ENQUETE

1.1. Rappel du contexte

1.1.1. Contexte

La Ville de Boulogne Billancourt, par délibération du Conseil municipal le 30 janvier 2003 a définit la création d'une ZAC pour réaliser l'aménagement d'une ancienne friche industrielle.
Le projet de constructions sur le dernier ilot, intitulé D5, du quartier du Trapèze vise à répondre à cette ambition d'achèvement de l'aménagement des terrains occupés auparavant par les usines RENAULT.
La ville de Boulogne a mis en place depuis 2002 un projet urbain sur l'ensemble de ce site industriel majeur de l'Ile de France. La Société d'aménagement Publique Locale Val de Seine Aménagement (SPL) a été créée en 2005 - suite à la transformation de la SEAM - pour assurer le pilotage général de l'opération et la maitrise d'ouvrage des équipements et espaces publics de la ZAC qui s'étend sur 74 hectares et comprend trois secteurs : Le Trapèze, le quartier du Pont de Sèvres et l'île Seguin.
Le conseil territorial de l'établissement Public territorial « Grand Paris Seine Ouest » depuis le 1° janvier 2018 en assure la maitrise.

1.1.2. Objet de l'enquête publique

La présente enquête publique a pour objet la demande de permis de construire déposée le 1°Août 2019 par la SCCV BOULOGNE D5 concernant la construction d'un ensemble immobilier de bureaux, logements et commerces et la demande de permis de construire valant autorisation d'immeuble IGH n° PC 92 012 19 0053 sur îlot D5 de la ZAC Seguin Rives de Seine, sis quai Georges GORSE à Boulogne-Billancourt.
La surface de plancher maximale est prévue à hauteur de 60 729 m2, suivant l'arrêté d'ouverture d'enquête de la Ville de Boulogne.

1.1.3. Maître d'ouvrage pétitionnaire

La SCCV BOULOGNE D5 est le maître d'ouvrage et porteur du projet d'aménagement de l'ilot D5. Cette société est représentée par BNP-PARIBAS Immobilier résidentiel, BNP-PARIBAS immobilier Promotion Immobilier d'entreprise (siège 167 quai de la Bataille de Stalingrad à Issy les Moulineaux) et EIFFAGE immobilier Ile de France dont le siège est 11 Place de l'Europe à Velizy-Villacoublay.

1.1.4. Cadre réglementaire de l'enquête

Par arrêté municipal n°2020/65 en date du 22 juin 2020, le Maire de Boulogne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin Rives de Seine, sis le long du Quai Georges GORSE à Boulogne-Billancourt.

Un projet soumis à étude d'impact en application du code de l'environnement
En application de l'article L122-1 du Code de l'Environnement, les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leurs localisations sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine, sont précédés d'une étude d'impact.
Selon l'annexe à l'article R. 122-2 du même code, ce projet de construction entre dans la catégorie n°39 car il crée une surface de plancher supérieure ou égale à 40 000 m2.

Le permis de construire porte sur une parcelle de 8866 m² compris dans le périmètre de la ZAC Seguin-rives de Seine et sur un projet de création de quatre immeubles d'une surface totale de plancher de 60 729 m².

Un projet soumis à enquête publique
Le projet et l'étude d'impact qui y est associée doivent respecter les exigences réglementaires et répondre aux besoins d'information du public. En application des articles L122-1, L123-2, R122-1, R123-1, R123-2 et suivants du Code de l'Environnement et R421-14 à 16 du Code de l'Urbanisme, ils sont soumis à une enquête publique préalable à l'instruction du permis de construire.
L'enquête publique préalable à l'instruction d'un permis de construire a pour objet de répertorier les observations du public et de les analyser dans le but de s'assurer que le projet a bien été élaboré dans le respect des principes d'information et de concertation du public en prenant en compte ses préoccupations tout en visant l'intérêt général et en respectant la règlementation.

1.1.5. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E20000019/92 du 8 juin 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour procéder à l'enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire susvisé.

1.2. Rappel du projet

1.2.1. Localisation et périmètre du projet

Le projet de construction portant sur l'îlot D5 se situe au sud de la ville de Bologne-Billancourt, commune à l'ouest de Paris, limitée au sud et à l'Ouest par une boucle de la Seine, à l'Est par le 16° arrondissement de Paris et au Nord par le bois de Boulogne.

Cette parcelle est desservie : Au Nord, par l'allée George ESKENAZI et au Sud par le quai George GORSE

1.2.2. Objectifs du projet

Le projet de l'îlot D5 vise trois objectifs majeurs partagés avec la Ville de Boulogne-Billancourt

- Un objectif économique : soutenir le développement économique de la ville et l'emploi par une offre de bureaux de dernière génération pouvant accueillir jusqu'à 3000 emplois à terme. Compléter l'offre de logement de la ZAC du Trapèze et y maintenir une mixité sociale pour satisfaire aux obligations de la loi SRU.

- Un objectif urbain : Pour la ville de Boulogne-Billancourt, l'enjeu de l'aménagement du Trapèze est d'offrir aux nouveaux habitants et aux futurs salariés de ce quartier, qualité de vie dans un quartier exemplaire en terme d'architecture et ponctuer l'achèvement de la ZAC avec des équipements stratégiques pour la Ville. Requalifier le secteur des anciennes usines Renault dont la transformation s'est étalée sur une vingtaine d'années.

- Un objectif local : L'aménagement de l'ilot D5 a été bâti sur le concept d'une « ville parc » à la fois résidentielle et tertiaire, organisée autour d'un réseau d'espaces publics, dont un parc de 7 hectares, reliant la ville à la Seine. Le projet D5 s'intègre pleinement dans cet aménagement du Trapèze en formant une proue à la confluence de la Seine et du Parc et en s'inscrivant harmonieusement dans ce contexte pour proposer 290 logements mixtes, sociaux et en accession à la propriété, dans le site attractif des bords de Seine.

1.2.3. Description du projet

Il s'agit d'un projet de construction de quatre immeubles dont un immeuble de Grande Hauteur (IGH), à usage d'activités tertiaires à vocation économique, d'habitation et de commerces.
Une première tour de bureau située à l'ouest de la parcelle comprenant 15 niveaux, objet du lot n°1, développe une hauteur de 63,50 m, une profondeur de 70 m et un linéaire de façade sur le quai Georges Gorse de 31 m.
Ce bâtiment totalisera une surface de 24 213 m2 de surface de plancher, comprenant des espaces accessibles au public au Rez de chaussée.
Le second immeuble de bureaux, objet du lot n° 2, en forme de « X biseauté » comprendra 8 niveaux, séparé par une venelle du lot 1, développe une hauteur de 37,96 m et un linéaire de façade sur le quai Georges Gorse de 49 m. Ce bâtiment totalisera une surface de 15 510 m2 de surface de plancher
Le premier immeuble de logements de 18 niveaux, objet du lot 3, développe une hauteur de 54,4 m et un linéaire de façade sur le quai Georges Gorse de 30 m. Ce bâtiment totalisera une surface de 9065 m2 de surface de plancher
Le second immeuble de logements de 17 niveaux, situé à l'Est de la parcelle, objet du lot n°4, développe une hauteur de 54,4 m et un linéaire de façade sur le quai Georges Gorse de 52m. Ce bâtiment totalisera une surface de 11 541 m2 ainsi que 400 m2 à usage d'ERP, de surface de plancher.

En sous-sol, 4 niveaux sont destinés au stationnement comprenant au total 707 places véhicules, 134 places de 2 roues motorisés et de 4 locaux vélos de 923 m2.

1.3. Conclusions

1.3.1. Sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux arrêtés municipaux d'ouverture et de prolongation des 22 juin et 28 juillet 2020. L'accès aux registres papier et électronique, courriers et au dossier d'enquête a toujours été possible. Aucune difficulté n'a été constatée lors des permanences physique ou des permanences téléphoniques, ni en mairie en dehors des permanences.
Le dossier d'enquête publique est très conséquent, comportant trois tomes. Il est composé de nombreuses pièces, dont certaines particulièrement techniques, qui peuvent rendre son appréhension difficile pour un public non averti. Pour faciliter sa lecture, la note de présentation du projet, qui a été mise à disposition du public pendant toute la durée de l'enquête, a été très utilisée lors des échanges. Plusieurs personnes ont quand même consulté le dossier dans son intégralité et téléchargé les pièces annexes du permis de construire comme relaté dans le procès verbal de synthèse.

Au final, les interventions du public ont été assez importantes avec plusieurs centaines d'observations consignées sur les registres et surtout le registre électronique au total. Des riverains et des membres de plusieurs associations sont venus déposer des observations sur le registre en mairie. En outre, des courriers ont été adressés au commissaire enquêteur.

L'organisation de l'enquête publique a fait l'objet d'observations portant sur le choix de la période estivale jugée inappropriée afin de se présenter aux permanences en mairie et sur les difficultés à consulter en ligne, notamment depuis des lieux de villégiature mal reliées par internet, pour prendre connaissance d'un grand nombre des pièces annexées au dossier de permis de construire.

Pour permettre au public d'accéder soit en juillet, soit en août aux permanences ou de venir consulter le dossier en mairie, le commissaire enquêteur a donc informé Monsieur le maire de Boulogne-Billancourt de sa décision de prolongation de l'enquête de quinze jours

comme le prévoient les textes, donc pour disposer d'un mois et demi d'enquête sur les deux mois d'été, avec une clôture le 26 août 2020.
Malgré les critiques sur la période choisie, au regard de la forte mobilisation du public principalement au travers du registre électronique, le commissaire enquêteur considère les choix organisationnels appropriés notamment dans le contexte épidémique et constate que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes de consultation, d'information et de réception du public, avec de bonnes règles de sécurité sanitaire.
On peut remarquer que lors de la prolongation de l'enquête la fréquentation des permanences et le recours aux entretiens téléphoniques ont été assez faibles tandis que les remarques sur le registre électronique se sont maintenues à un niveau constant.

1.3.2. Sur la concertation

Sur la concertation légale, le commissaire enquêteur a pu s'assurer de la réalisation des opérations règlementaires de publicité autour de l'enquête publique.

Il est possible également de dire que :

Le dossier d'enquête et les nombreuses pièces et annexes qu'il comprend, les affiches situées en mairie et sur site de la ZAC du Trapèze durant la durée de l'enquête, l'information sur les panneaux d'information municipaux lumineux, les permanences assurées en mairie, ont constitué autant de supports pour permettre au public d'être informé aussi bien de la tenue de l'enquête publique et de son déroulement, que des contenus du projet envisagé et d'exprimer librement ses avis et propositions dans ce contexte.

Un processus de concertation complémentaire aurait néanmoins pu être envisagé en amont avec une information du public sur les contours du projet en lui même et la procédure d'enquête publique demandée par la ville de Boulogne. Conjointement avec la SCCV Boulogne D5 dans le temps d'élaboration du projet, une exposition (affiches, dépliants ou exposition) des options architecturales aurait sans doute permis de modérer certaines réactions des riverains prétextant leur étonnement et incompréhension.

Cette concertation aurait donc pu se faire tel que le suggérait le commissaire enquêteur en charge de la modification du PLU en 2018.

Il était suggéré dans son rapport n° E180000006/95 que « *dès lors que le projet sera connu et que l'étude d'impact suffisamment avancée, propose qu'une information et concertation avec registre soit faite auprès des riverains avec des éléments visuels, tels que des photomontages, ce préalablement à l'enquête environnementale* »

Une maquette générale des derniers aménagements de la ZAC a été néanmoins présentée dans le pavillon d'exposition de l'Ile Seguin, comme certaines mentions au registre électronique le soulignaient.

Les observations consignées dans les registres d'enquête par le public font état, en outre, d'une certaine déception sur :

- Le projet lui-même et ses choix architecturaux. Il en résulte une majorité d'observations sur l'esthétisme des constructions mais qui n'est pas dans l'objet de l'enquête publique.

- La succession des enquêtes publiques et la période choisie. Cette enquête publique se superposant à celle du permis de construire d'un ensemble de bureaux sur l'ile Seguin et de modification de la loi sur l'eau. Cette quasi-concomitance d'enquêtes publiques a été source de confusion pour le public, leur objet étant considéré parfois comme similaire ou complémentaire et a pu donner lieu à des aiguillages erronés de certains courriers ou observations.

Malgré le caractère quasi contigu de l'ilot D5 et de l'ile Seguin, ces projets de nouveaux permis de construire font donc l'objet de procédures et d'autorisations administratives bien distinctes, sans qu'il soit possible de les fusionner en raison d'opérateurs et de MOA distincts.

L'absence de programmation en amont d'une phase de concertation, non obligatoire, peut sans doute être compensée par une information régulière sur le projet au-delà de la présente enquête et jusqu'à l'achèvement de l'opération, notamment sur les conditions du déroulement du chantier et sur les mesures de sécurité prises à l'égard de l'environnement et des riverains.

Ces mesures peuvent prendre la forme par exemple d'un comité de suivi de chantier à destination des riverains et à l'initiative des élus concernés. Sa mission serait de rendre compte de l'état d'avancement des différentes étapes du chantier et de s'assurer du respect de l'application des chartes chantiers (bruit, nuisances, propreté, sécurité).

Ce processus aura pour mission de présenter l'opération et son déroulement, les riverains pourront ainsi formuler toute remarque ou soulever des problèmes observés ; mener les actions correctives suite aux éventuels problèmes soulevés ou plaintes formulées avec l'entreprise qui réalisera les travaux ; organiser les restrictions nécessaires sur les horaires de chantier et les travaux bruyants ; en accord avec le milieu environnant, pour les vues offertes sur le chantier donnant une bonne impression concernant l'ordre et la propreté, la mise en place de panneaux d'avertissement et d'information.

1.3.3. Sur le projet

A. Sur le programme de construction

Concernant le programme de l'opération immobilière, le commissaire enquêteur constate que la position de la SCCV Boulogne D5 a été argumentée de façon satisfaisante dans ses réponses au procès verbal de synthèse.
Le commissaire enquêteur prend acte des réponses développées en préambule du PV de synthèse et convient que la plupart des informations requises par le public figuraient dans le dossier d'enquête publique mais que l'importance et le foisonnement des pièces jointes ne permettait pas de discerner dans cette masse d'informations les réponses aux interrogations précises soulevées.

La SCCV Boulogne D5 a apporté en substance les réponses suivantes :

- Sur le sujet de la densité du programme : « la hauteur et le densité des ilots (…) est compensée par l'obligation de conserver 50 % des espaces libres en pleine terre »

- Sur l'immobilier de bureaux : « le taux de vacances démontre que le marché ne témoigne à court et moyen terme d'aucun signe de surproduction »

- Sur la sécurité : « Le projet a fait l'objet d'une étude de sécurité publique détaillée qui a recueilli un avis favorable de la commission pour la sécurité publique de la préfecture. »

Le commissaire enquêteur remarque la nouveauté apportée en termes de mixité fonctionnelle des immeubles, comparé à d'autres bâtiments de même nature. Même si la densité (60 729 m2 construits pour 8866 m2 au sol) sur la parcelle est particulièrement conséquente et le programme de bureaux important, les autres destinations proposées en terme de surfaces de logements et commerces permettront aux résidents et aux habitants

de Boulogne d'avoir accès à cette ultime zone d'aménagement de la ZAC. Le programme permet ainsi de répondre à la tension structurelle de demande de logements à Boulogne.

La réalité de la **demande de bureaux** est par ailleurs une question pertinente. Elle démontre une réelle préoccupation du public sur la pérennité du parc tertiaire et la faisabilité de telles surfaces notamment dans une période qualifiée par certaines observations du public comme « Post Covid ».
La SCCV Boulogne D5 et la SPL citent plusieurs études de marché qui justifient cette programmation et précise que : « le taux des vacances est de 7,4 % à Boulogne, ce qui est le plus faible taux depuis 9 ans. »
La projection que le maitre d'ouvrage fait sur 2023, date prévisible de livraison du projet, montre des données de marché rassurantes. Il faut noter, de plus, que l'IGH et d'autres bureaux ont preneur pour un total de 25 000 m2.

Il faut ajouter que « les futurs développements immobiliers tertiaires potentiels à proximité des futures gares de la ligne 15 n'auront aucun impact sur deux réalités incontestables qui ressortent de toutes les études de marché : il manque des bureaux à Paris et Boulogne où le parc tertiaire est en partie obsolète, étant rappelé que ce ne sont pas les mêmes types d'entreprises ou les mêmes services des entreprises qui s'implanteraient près d'une future gare de la ligne 15 ou dans le Paris intra-muros. »

Le programme aurait certes pu être plus diversifié et répondre encore mieux aux besoins du quartier en terme d'équipements collectifs notamment.
Le commissaire enquêteur note néanmoins l'effort porté par la SCCV Boulogne D5 pour développer une opération d'habitat mixte pour satisfaire aux exigences de la loi SRU en matière de parc social et l'intégration de surfaces commerciales dont la cible n'est pas encore définie.

Sur la **sécurité** de l'immeuble de grande hauteur en particulier, la SCCV Boulogne D5 précise que « les mesures de sûreté, que ce soit en termes d'équipements (systèmes de contrôle d'accès, vidéo-surveillance, détection de présence, choix des matériaux…) et de moyens humains, ont été prévues pour garantir la bonne accessibilité à ces différentes entités par le public, tout en maintenant leur sécurité.»
En effet il a obtenu un avis favorable par courrier daté du 21 octobre 2019 concernant les risques d'incendie et de panique dans un établissement recevant du public et les immeubles de grande hauteur. Le procès verbal n° 840/19 du 17 octobre 2019 relate le déroulement de l'enquête de sécurité. Enfin les venelles transversales seront fermées au diapason des fermetures du parc pour renforcer la sécurité des résidents de l'ilot D5, préoccupation évoquée dans certaines observations.

B. Sur l'insertion du projet dans son environnement urbain

Concernant l'insertion de l'opération immobilière dans l'environnement urbain de Boulogne-Billancourt, le commissaire enquêteur constate que la SCCV Boulogne D5 a exposé des arguments concrets dans ses réponses au procès verbal de synthèse.

La SCCV Boulogne D5 a apporté en substance les réponses suivantes :

- Sur le sujet de la hauteur des constructions : « Le bâtiment le plus haut, seul IGH du projet D5 (Lot 1), s'élève à 63,50 m (ou 95,05NGF), soit 25 m de moins que ce que le PLU permet. »

- Sur l'impact direct et l'ombre des immeubles sur le voisinage : « comparé la volumétrie du projet avec un front bâti de hauteur égale à celle des autres bâtiments du quai Georges Gorse. Il en résulte une incidence quasi identique (…) À l'exception des jours proches du solstice d'hiver, l'incidence sur les habitations est nulle.»

- Sur la circulation et les déplacements : « Tout laisse à penser au vu de cette desserte, que les futurs utilisateurs et habitants de l'îlot privilégieront le recours aux transports en commun par rapport aux véhicules particuliers. »

- Sur les logements sociaux : « La politique volontariste en matière de développement du parc locatif social, également appliquée à chaque nouveau projet de logement collectif envisagé sur le territoire de Boulogne, n'a pas encore permis d'atteindre le seuil de 20% requis par la loi SRU. »

Comme tout Immeuble de **Grande Hauteur** et de deux tours de plus de 50 mètres le jouxtant, présentant un caractère monumental et une dimension métropolitaine, l'insertion des constructions de l'ilot D5 dans leur environnement fait, à juste titre, débat.
Pour ce qui est des tours à Boulogne, le PLU approuvé et actuellement en vigueur, donne la possibilité de réaliser sur l'ilot D5 (zone UCd) des immeubles pouvant aller jusqu'à une hauteur de 120 mètres.
La question de la grande hauteur ayant été débattue à ce moment, le commissaire enquêteur n'entend pas la remettre en cause, malgré le nombre important d'observations sur ce sujet et n'entend pas non plus remettre en cause la pertinence de la localisation d'une tour de 65 mètres à l'est de l'ilot D5 et de deux tours de plus de 50 mètres à l'ouest.
Cependant, au regard de l'opposition exprimée par le public sur ces choix, le commissaire enquêteur estime que cette implantation aurait dû être mieux expliquée et argumentée préalablement par la Ville de Boulogne.
Concernant donc l'impact des immeubles du D5 dans le paysage urbain boulonnais, le commissaire enquêteur ne peut que constater le caractère erroné de certains avis du public teintés de subjectivité.

Bien que dominant, l'immeuble New R' du lot 1 est au milieu d'un espace urbain marqué par des volumétries fortes et aux formes symboliques. Cet IGH devrait donc trouver naturellement sa place dans le paysage comme une ponctuation terminale ou un rappel de la tour « HORIZONS » de Jean Nouvel, achevée en 2011.

Sur le sujet connexe des **ombres portées** par les constructions sur les immeubles avoisinants et sur le parc de Billancourt, la nouvelle étude réalisée par le maitre d'ouvrage mesure précisément leurs incidences. Le commissaire enquêteur note le caractère exhaustif et précis de l'étude avec des schémas pédagogiques. Les choix effectués en matière d'implantation et de forme des immeubles sont pertinents pour minimiser les ombres sur les habitations proches.

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse apportée par la maitrise d'ouvrage concernant l'impact sur **les déplacements** et les transports en commun :

« L'ilot D5 est situé à moins de 700 mètres de la future gare du Grand Paris (ligne 15) et de la ligne 9 du métro et sera à moins de 800 mètres de la station de Tram T2 Brimborion. Tout laisse à penser au vu de cette desserte, que les futurs utilisateurs et habitants de l'îlot privilégieront le recours aux transports en commun par rapport aux véhicules particuliers.
(…) se situe une voie de desserte automobile structurante, la RD1 ; qui permet de relier l'ilot à un accès vers Paris. L'ilot D5 sera connecté à cette voie par un seul point d'entrée / sortie aux parkings de l'ilot afin de limiter les ralentissements liés à cette connexion. De plus l'ilot comprend en son sous-sol une voie de stockage importante des véhicules.
En termes de transports en commun, la mise en service du Grand Paris Express et d'un Bus à Haut Niveau de Service (BHNS) est programmé afin de faciliter l'accessibilité à l'ilot D5 »

Néanmoins, le commissaire enquêteur estime que ces études n'apportent pas de réponses suffisamment précises sur les conséquences des futurs aménagements de l'axe RD1 à deux voies dans un avenir proche et sur l'accumulation des trajets domicile travail qu'entrainera le pôle tertiaire de l'ile Seguin voisin.

Au regard de cet objectif de liaisons intercommunales ainsi que la volonté de créer une connectivité sur ce site, le commissaire enquêteur estime nécessaire la réalisation d'une étude urbaine d'ensemble plus précise et détaillée.
Enfin, l'ensemble des projets à venir dans un environnement proche de l'ilot D5, notamment des bureaux sur l'ile Seguin, devrait faire l'objet d'un recensement et d'un suivi exhaustif afin d'en connaître les incidences en termes de transports en commun, mieux veiller à la complémentarité programmatique des projets entre eux ainsi qu'au bon déroulement des chantiers les uns par rapport aux autres.
Afin de promouvoir l'utilisation des mobilités douces, il est suggéré de prévoir des surfaces supplémentaires de stationnement en sous sol et aussi en extérieur pour initier à l'usage des vélos et autres moyens de locomotion non polluants.

Aux questions soulevées par le Commissaire Enquêteur quant au pourcentage de **logements sociaux** dans le périmètre du Trapèze par rapport aux autres quartiers de la ville de Boulogne, le Maitre d'ouvrage a relevé que la situation n'est actuellement pas satisfaisante au regard de la loi SRU. Il apporte des données et une illustration au moyen d'un plan de situation qui fait apparaitre une plus forte densité de logement à caractère sociaux sur le partie sud de Boulogne. La loi SRU impose de consacrer une part significative de logements sociaux aux nouveaux programmes et ces textes s'imposent donc à l'ilot D5. Le déséquilibre entre les quartiers de Boulogne est manifeste mais la structure de l'habitat au sud et l'ancienneté du parc au nord sont des éléments de contraintes difficiles à contourner. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont argumentées.

C. Sur les incidences du projet sur l'environnement

Le commissaire enquêteur note la difficulté pour le public de bien appréhender les incidences du projet D5 sur l'environnement en général. Au regard du caractère emblématique des différents bâtiments, les attentes et réserves sur l'exemplarité des constructions dans un Eco-Quartier en la matière sont légitimes et justifiées.

La SCCV Boulogne D5 a apporté des réponses sur les sujets suivants :

- Sur le sujet de l'effet ICU développé par des constructions denses
- Sur le sujet du bruit dont l'impact concerne les futurs résidents et travailleurs de l'ilot D5 mais aussi le voisinage
- Sur le sujet de la qualité environnementale du projet et les consommations d'énergie
- Sur la gestion du chantier
- Sur le devenir à long terme des immeubles de bureaux

Le commissaire enquêteur prend note de la réponse ci dessous apportée par la maitrise d'ouvrage concernant l'impact sur le phénomène d'ICU (**ilot de chaleur urbain**) alors que des interrogations ont été relevées sur la prise en compte au niveau des matériaux, de l'occupation des sols et de la morphologie urbaine sur l'Ilot D5 à ce propos :

« L'ilot D5 bénéficie d'une situation largement favorable pour éviter les désagréments liés aux ilots de chaleurs urbains. La présence de la Seine, toute proche de la parcelle, permet une régulation thermique naturelle de la zone, le parc de Billancourt attenant est un espace végétalisé permettant de réguler les pics de chaleur à l'échelle de la ville. Les venelles reliant le parc à la Seine induisent un flux d'air favorable qui permet notamment

la dissipation nocturne des calories des immeubles, à l'échelle de chaque bâtiment, les balcons, toitures plantées et la végétation largement présente sur toutes les strates, font office de masques et de filtres, permettant d'atténuer les surchauffes en période estivale, notamment sur les parties basses des bâtiments, où généralement les phénomènes d'ilot de chaleur se manifestent particulièrement.(…) Enfin, les matériaux mis en œuvre dans les espaces publics sont majoritairement de teinte claire ce qui participe à faire baisser la part de rayonnement absorbée et transformée en chaleur. »

En ce qui concerne **le bruit**, l'étude d'impact et l'avis de la MRAE ont envisagé de prévoir un retrait des immeubles d'habitation de la RD1 pour préserver ses habitants du bruit généré par le trafic routier. Cet avis a été pris en compte et la réponse de la MOA est développée avec trois simulations de positionnement des immeubles par rapport à l'axe routier en mesurant les avantages et les inconvénients.
Cette réflexion aurait certes pu être beaucoup plus radicale en inversant le positionnement des lots et fixant les bureaux sur la partie à l'Est la plus exposée.

Toutefois si les bureaux sont occupés essentiellement le jour où la circulation est la plus forte, les habitants rejoignent leur appartement le soir quand le trafic, y compris le week end, est moindre. Il faut donc écarter les observations qui ont pu être faites sur ce point dans la mesure où les inconvénients pour une majorité de résidents et travailleurs seraient bien supérieurs aux aspects bénéfiques. Le choix d'implantation retenu semble le plus judicieux ainsi que les arguments de la MOA qui décrivent des mesures d'isolation phoniques de dernière génération prévues à la fois pour les bureaux et les habitations.

En toute logique, la SCCV Boulogne D5 défend les mesures qu'elle prévoit de mettre en oeuvre pour garantir la **qualité environnementale du projet** et argumente en substance que :
- La construction d'immeubles de grande hauteur permet de densifier pour économiser du territoire
- Dans sa forme même et son implantation, le choix architectural est la traduction d'ambitions environnementales exemplaires
- Les lots 1 et 2 accueillent des espaces de travail pensés pour le bien-être et la santé de ses occupants

Les performances environnementales intrinsèques sont atteintes notamment grâce aux innovations techniques suivantes :

- La **consommation énergétique** de l'IGH (comme celles des autres bâtiments du projet) est calculée selon la réglementation thermique applicable au moment du dépôt de la demande du Permis de Construire, à savoir la RT 2012. Des objectifs plus ambitieux ont été fixés en cohérence avec la future Règlementation Environnementale 2020 : Calcul RT2012 avec un objectif Cep-30%, Simulation thermique dynamique consommation selon le référentiel HQE Bâtiment Durable 2016, Engagement dans une démarche E+C- avec un objectif E2. (…)
- Enfin, le Label E+C- est un label préfigurant la future Règlementation Environnementale 2020, le niveau E2 que nous souhaitons atteindre sur ce projet servira de base pour le futur référentiel énergétique. Des certifications environnementales à des niveaux très ambitieux, un immeuble évolutif, des éco-mobilités fortement incitées. «
- De plus le niveau des consommations énergétiques de l'IGH W1, de 30% inférieurs à la Réglementation Thermique 2012, notamment obtenu grâce à l'utilisation du réseau de chaleur et de froid urbain IDEX (produit à 50% par des énergies renouvelables) répondent aux exigences du label Eco Quartier.»

Au regard du projet et de l'environnement, il est possible de mettre en exergue, sans pour autant nier les autres, les quelques impacts restants :

- Les incidences du chantier sur l'environnement.
- La pérennité des espaces végétalisés en façade
- L'évolutivité des immeubles de bureaux et de l'IGH New R' dans le temps, déconstruction des bureaux à long terme et recyclage en logements

- **Les incidences du chantier**

L'importance du projet justifie les observations relatives aux nuisances de chantier et notamment celles liées au trafic des poids lourds pour son approvisionnement. Les nuisances seront surtout importantes lors de la première année avec les travaux d'excavation et d'évacuation des déblais. Quelle que soit la nature de l'opération et les mesures prises pour les réduire, un chantier génère toujours des nuisances pour les riverains.
Néanmoins, le commissaire enquêteur invite la SCCV Boulogne D5, une fois la date de démarrage de son chantier connue, de veiller à la coexistence ou non de plusieurs chantiers d'importance sur un secteur géographique réduit et notamment la poursuite du percement de la ligne 15 en sous-sol.
Par ailleurs, la SCCV Boulogne D5 devrait envisager, pour réduire les flux de camions liés au chantier, de regarder tous les modes d'approvisionnement possibles. L'approvisionnement le plus souvent possible par voie fluviale ou encore la possibilité d'inciter les entreprises à limiter les poids lourds et à assurer des approvisionnements par véhicule utilitaire léger quand c'est possible.

Il convient de relever que la SCCV Boulogne D5 s'engage à inscrire le projet dans le cadre d'une démarche de chantier exemplaire, dont les principaux objectifs sont les suivants :

« La SCCV Boulogne D5 respectera scrupuleusement les arrêtés municipaux relatifs au bruit ainsi que la charte chantier vert, les obligations de respect de l'environnement sonore des riverains.Recourra à des véhicules / engins de chantier avec équipements de chauffage ne nécessitant pas la mise en route du moteur. Evacuera les terres excavées / gravats en semaine aux horaires autorisées par la Ville (entre 7h et 20h). Les éventuelles poussières seront limitées par la dispersion d'eau via des brumisateurs, recours à l'évacuation par voie fluviale (potentiellement jusqu'à 70% suivant la nature des terres). »

Le commissaire enquêteur estime ces mesures normales et suffisantes pour limiter les incidences du chantier sur l'environnement.

Plusieurs personnes souhaitent connaître les conditions de la pérennisation des surfaces plantées pour assurer la **végétalisation** en façade des immeubles et la SCCV Boulogne D5 apporte les confirmations suivantes :

« Pour les immeubles de logements, la gestion des espaces verts sera réalisée par les acquéreurs et/ou par le syndicat de copropriétaires. La SCCV Boulogne D5 leur transmettra un protocole d'entretien de ces espaces afin de les accompagner et leur transmettre les préconisations nécessaires.
De plus, nous avons conçu ces immeubles de logements afin que le syndic puisse avoir un accès aux balcons depuis les parties communes et assurer ainsi l'entretien des végétaux des jardinières constituant la façade.
Pour les immeubles de bureaux, un gestionnaire de site sera désigné pour entretenir l'ensemble des espaces verts (toiture terrasse du lot 2, balcons végétalisés, jardins…)"

Le commissaire enquêteur estime ces informations satisfaisantes pour que soit limité les incidences d'un mauvais entretien sur l'environnement visuel des immeubles.

Quelques personnes souhaitent connaître les conditions de **déconstruction** des immeubles de bureaux, peu explicitées dans les pièces du dossier soumis à enquête publique.
Cette demande est somme toute assez logique de la part du public qui s'est exprimé pour les raisons principales suivantes :

- La démarche de développement durable invite tout porteur du projet à étudier précisément la possibilité de déconstruire l'IGH s'il devient obsolète ;
- S'interroger sur ces conditions techniques et financières paraît donc tout à fait légitime quand on s'inscrit dans une démarche de développement à long terme.
- Cependant, la tour New R' a vocation, à devenir un nouveau monument du paysage de Boulogne, rattachée à l'histoire du site. De ce fait, la question de la déconstruction ne peut se poser de la même manière que pour un immeuble quelconque. Face aux incertitudes actuelles sur les futures conditions de travail tertiaire ou du télétravail généralisé, l'évolutivité des immeubles de bureau de l'ilot D5 est un donc enjeu important.

A ce sujet, la SCCV Boulogne D5 rappelle que : « la Tour New R' a déjà des caractéristiques volumétriques et structurelles qui lui permettent d'accueillir une très grande mixité programmatique puisqu'elle accueille en son sein des espaces de travail, de restauration et un show room au Rez de chaussée. Au-delà de cet état de fait, toutes les mesures sont prises pour que le bâtiment puisse s'adapter tout au long de sa vie à l'évolution de ces usages :
`

La SCCV Boulogne D5 reprend les arguments suivants :

- la trame structurelle de 6,5m permet un cloisonnement libre de la zone en premier jour sur tout le pourtour du bâtiment.
- Ainsi les espaces de vie bénéficieront de la hauteur sous plafond généreuse des bureaux.
- La trame de façade de 1.50m est compatible avec les dimensions des pièces de vie ;
- Les balcons plantés aujourd'hui conçus pour l'agrément des bureaux correspondent également à des usages domestiques, et contribuent à la réversibilité du bâtiment
- La grande terrasse en front de Seine pourrait être privatisée au profit des résidents, afin d'y accueillir des espaces de jardins partagés, jeux pour enfants

« Ainsi rien ne s'oppose techniquement à la transformation d'une partie du bâtiment en logements. Par ailleurs, le fait que la tour New R' appartienne à un propriétaire unique et non à une copropriété de plusieurs membres est aussi un élément très important favorisant sa capacité d'évolution dans le temps pour s'adapter aux besoins futurs. »

Le commissaire enquêteur prend acte des choix constructifs initiaux qui semblent permettre une possible évolution du bâtiment. Néanmoins, l'estimation du coût de ces évolutions n'est pas précisée.

Les autres incidences sur l'environnement ont, selon l'enquête, été bien étudiées et les mesures visant à les limiter sont jugées satisfaisantes.

1.3.4. Synthèse

A. Sur les observations du public

Le commissaire enquêteur considère que les observations, critiques et approbations, du public ont été analysées et constate qu'une majorité significative du public qui s'est exprimé au cours de l'enquête ne veut pas du projet, dont pour la plupart pour des raisons autres qu'environnementales étant donné une opposition qui s'est manifestée depuis plusieurs années contre ce type de projet d'immeubles dépassant la hauteur de ceux du voisinage.

Leur position est restée inchangée considérant que :

- La hauteur des bâtiments n'était pas prévu initialement à ce niveau et les riverains ont acquis leur bien avec des informations de vendeurs attestant de l'harmonisation des immeubles sur le pourtour du parc.
- Des tours n'ont pas leur place dans le paysage urbain et rompent la « Sky-line » établie en front de Seine.
- Le projet n'est pas conforme aux prescriptions du règlement du PLU.

La SCCV Boulogne D5 argumente : « Il convient de noter à ce propos que le projet correspond à des prescriptions anciennes puisqu'elles sont en vigueur depuis l'adoption du PLU de 2004 amendé en 2018. Les personnes ayant acquis un logement dans la ZAC, rue Pierre Lefaucheux notamment, avaient donc les moyens de connaître les règles de hauteur applicables à l'îlot D5 au moment de l'acquisition de leur bien.

La distance séparant ce terrain des autres bâtiments est de 100 mètres minimum. Il en résulte que l'ensemble des bâtiments ayant une vue sur le lot D5 ont également une vue dégagée à la fois sur la Seine et le parc de Billancourt. »
L'impact futur ressenti de ce projet sera moins important que ce qui est exprimé dans les nombreuses interventions du public sur ce thème, compte tenu de la distance importante avec l'immeuble le plus proche.

Bien que les points de vue exprimés soit respectables, l'enquête n'a pas pour mission de remettre en cause un projet que permet le Plan Local d'Urbanisme en vigueur et les observations de la MOA sont donc recevables.

De nombreuses observations, se référant également aux autres enquêtes publiques en cours dans la période, formulent des exigences quant aux futures conclusions de l'enquête sachant qu'une partie du public assimile, à tort, enquête publique et référendum sur un projet.

Nonobstant cela, l'enquête a aussi constaté que d'autres avis du public portaient sur :

- Des immeubles de bureaux inutiles, loin d'être exemplaires en terme de consommation énergétique ;
- Des répercussions trop importantes sur un réseau de transports en commun et des équipements scolaires perçus comme saturés ;

Une grande part des autres arguments, affirmations, critiques et accusations sont, en dehors du champ de la présente enquête publique (esthétisme, transparence, hauteur, etc.).
Le commissaire enquêteur regrette en conclusion que de réelles propositions n'aient pas émergé en vue d'améliorer le projet.

B. Sur les engagements et réponses apportés par la SCCV Boulogne D5

Le commissaire enquêteur constate la prise en compte par la maitrise d'ouvrage d'un certain nombre de demandes et préoccupations recensées dans l'avis de l'autorité environnementale, du public au cours de l'enquête publique et du commissaire enquêteur, dans son mémoire en réponse faisant suite au procès-verbal de synthèse.

D'une manière générale, la SCCV Boulogne D5 apporte des réponses satisfaisantes et précises sur les sujets suivants :

- Les choix sur l'implantation et la volumétrie des bâtiments
- L'insertion du projet dans le grand paysage urbain de Boulogne

- Le programme de bureaux
- La mobilité et le stationnement des utilisateurs des bureaux et logements
- La prise en compte des contraintes sécuritaires
- La gestion du chantier
- L'évolutivité du bâtiment dans le temps.

C. Sur les observations émises lors de l'enquête publique

L'enquête publique se déroulant concomitamment avec celle de modification de la loi sur l'eau et le permis de construire visant à l'aménagement de la partie centrale de l'Ile Seguin, les observations du public ont pu parfois être difficiles à sérier.

Cependant le commissaire enquêteur juge nécessaire de donner le point de vue suivant sur quelques éléments clés à savoir :

- Les incidences sur les transports et la circulation automobile qui sont jugées sérieuses même si elles relèvent plus de la multiplicité des projets immobiliers sur l'ile Seguin, que seulement de l'ilot D5 lui-même, sont néanmoins compensées par la promotion d'une politique de déplacements incitant fortement à l'usage des transports en commun et des mobilités dites douces.

- Les incidences sur l'ensoleillement : les études complémentaires menées par la SCCV Boulogne D5 démontrent certes des conséquences réelles mais qui restent marginales.

- Les incidences sur le paysage et le patrimoine architectural et urbain : le projet aura une influence plutôt qualitative sur le paysage.

- Les incidences sur la gestion du chantier dans une zone particulièrement chargée en la matière mais, qui pour celui de l'ilot D5, devrait impacter les riverains de manière relative compte tenu des engagements de la MOA.

- La recherche d'une compensation à l'absence de programmation en amont d'une phase de concertation, non obligatoire.

La mise en place d'un comité de suivi et d'information sur le projet jusqu'à l'achèvement de l'opération, notamment sur les conditions du déroulement du chantier et sur les mesures de sécurité prises à l'égard de l'environnement et des riverains peut grandement y remédier.

En conclusion

La conviction du commissaire enquêteur est que ce projet :

- Répond aux objectifs de la politique de développement de la ville de Boulogne visant à affirmer son attractivité économique et à assurer l'équilibre habitat-emploi ;
- Contribue au projet d'achèvement de la ZAC du Trapèze et à sa visibilité métropolitaine ;
- Répond aux attentes des acteurs économiques et aux objectifs de création de nouvelles surfaces de bureaux et de logements dans la périphérie de Paris ;
- S'insère, malgré la grande hauteur des trois immeubles du projet, dans l'environnement urbain immédiat, de par son implantation le long du quai Georges GORSE, de la Seine ainsi que du parc Billancourt et de par sa volumétrie qui limite son impact visuel et les ombres portées sur le bâti avoisinant ;
- Permet d'enrichir le patrimoine architectural de Boulogne-Billancourt.

Par contre, Le commissaire enquêteur s'interroge :

- Sur la limitation de la saturation des transports en commun qui peut générer un effet report sur la circulation automobile notamment comme tenu de l'éloignement relatif des stations de métro, de tramway et bus et du temps d'accès aux stations depuis l'ilot D5.

- Sur la pérennité des plantations en façade des immeubles pour leur conserver à longue échéance un aspect végétalisé uniforme.

- Sur l'impact de l'élargissement de la RD1 en terme de bruit pour les résidents des habitations des lots 3 et 4.

AVIS MOTIVE du commissaire enquêteur

Après avoir examiné le dossier, visité les lieux, discuté du projet avec le pétitionnaire et les services concernés de la Ville de Boulogne, vérifié les conditions de déroulement de la procédure, tenu les permanences de l'enquête publique et les rendez vous téléphoniques, pris connaissance et analysé les observations consignées dans les registres et courrier,

Le commissaire enquêteur estime que le projet s'inscrit dans la politique municipale d'aménagement urbain et de développement durable et considère que :

- Le projet de construction de l'ilot D5 confirme la finalisation de la ZAC du Trapèze dont l'aménagement a été initié depuis de nombreuses années et dans son ensemble, vise à optimiser son emprise foncière.
- Les critiques émises pendant l'enquête relèvent pour une grande part d'une opposition de principe à l'édification d'immeubles de grande hauteur et notamment réduisant pour les riverains les vues actuelles sur les coteaux de Meudon, elles ne sont pas de nature à remettre en cause le projet d'aménagement de l'ilot D5 en particulier.
- Le projet répond, de par son programme, à l'affirmation de la Ville de Boulogne comme métropole régionale et à la demande des acteurs économiques d'une offre de bureaux et de logements de dernière génération.
- L'évaluation des incidences environnementales du projet et les mesures retenues pour les éviter, les réduire et/ou les compenser a été examiné lors de l'enquête.

Compte tenu des précisions, études complémentaires et réponses apportées par la MOA dans le cadre de la présente enquête et des avis favorables émis sur le permis de construire, notamment par l'autorité environnementale, la DRAC, la Société du Grand Paris, la préfecture des Hauts de Seine, le département des Hauts de seine, GPSO.

Le commissaire enquêteur émet les recommandations suivantes :

- De prendre en compte l'éloignement des transports en commun en intégrant des solutions de stationnement supplémentaires pour assurer les mobilités avec des moyens de locomotion non-polluants (vélos, etc…).

- Que la SCCV Boulogne D5 s'engage à initier une démarche d'information du public jusqu'au terme de l'opération et la mise en place d'un comité de suivi du chantier.

- S'agissant des nuisances sonores prévisibles de l'élargissement de la RD1, le pétitionnaire devra effectuer une mesure de suivi des aménagements phoniques.

- L'application par la SCCV BOULOGNE D5 des prescriptions relatives à l'entretien et la pérennité des espaces verts notamment ceux prévus en façade des immeubles de logement.

Prononce un AVIS FAVORABLE

À la demande de permis de construire déposée le 1°Août 2019 par la SCCV BOULOGNE D5 concernant la construction d'un ensemble immobilier de bureaux, logements et commerces et la demande de permis de construire valant autorisation d'immeuble IGH n° PC 92 012 19 0053 sur îlot D5 de la ZAC Seguin Rives de Seine, sis quai Georges GORSE à Boulogne-Billancourt.

Le 23 septembre 2020

Jean-Jacques MINARD
Commissaire enquêteur