

---

# Rapport d'enquête publique

*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

## GENERALITES

1. L'enquête publique et son objet
2. Présentation de la commune
3. Objet de l'enquête
4. Cadre juridique

## REFERENCES REGLEMENTAIRES

1. Procédure
2. Modification du projet après l'enquête publique
3. Saisine de l'Autorité Environnementale
4. Le PLU actuel et la création de la ZAC

## COMPOSITION DU DOSSIER

1. Composition du dossier d'enquête
2. Registre d'enquête
3. Extraits de la note de présentation du projet
4. Appréciation du dossier soumis à enquête

## ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1. Désignation du commissaire enquêteur
2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique
3. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête
4. Visite du site
5. L'Information du public
6. Les Permanences
7. L'affichage réglementaire en mairie et sur site
8. Les informations réglementaires dans la presse
9. Les conditions d'accueil du public
10. Déroulement des permanences
11. Modalités du déroulement de l'enquête publique et sa prolongation
12. Registre électronique
13. Climat général de l'enquête
14. Formalités de fin d'enquête et de clôture

## OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

1. Les observations recueillies (statistique par type de registre)
2. Les thèmes abordés
3. La répartition des observations par auteur
4. Remarques des personnes publiques associées ( DRAC, Préfecture 92, SGP, GPSO, Département 92)
5. Procès verbal de synthèse et questions spécifiques du commissaire enquêteur sur le dossier
6. Réponses de la SCCV Boulogne D5 aux observations du public

# Généralités

## 1. L'enquête publique et son objet

La demande d'autorisation de construire a été déposée en mairie de BOULOGNE-BILLANCOURT par la Société SCCV BOULOGNE D5 désignée ci après dans la suite du rapport, par le terme « Maître d'Ouvrage ».

Le Maître d'Ouvrage est représenté par BNP PARIBAS IMMOBILIER RESIDENTIEL et BNP PARIBAS IMMOBILIER PROMOTION IMMOBILIER D'ENTREPRISE dont les sièges sont situés au 167 quai de la bataille de Stalingrad à ISSY-LES-MOULINEAUX et EIFFAGE IMMOBILIER ILE DE FRANCE dont le siège est situé 11 place de l'Europe à VELIZY-VILLACOUBLAY.

Le présent document comprend deux parties distinctes :

- Le rapport et ses annexes
- Les conclusions motivées

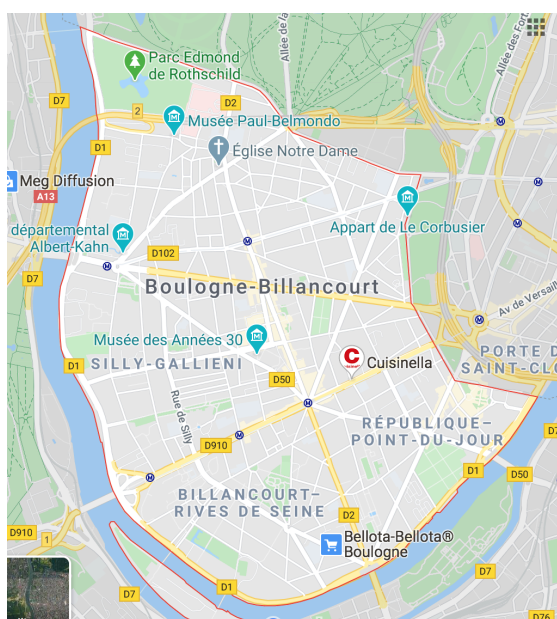
Ces deux documents sont indépendants et doivent être considérés comme séparés. Les annexes au présent rapport, sont remises à la Mairie, au Tribunal Administratif et au Maître d'Ouvrage (par l'intermédiaire de la mairie), sur une clé USB comportant les annexes des pièces qui peuvent être utiles à l'instruction du présent dossier.

Le sommaire des annexes est joint au présent rapport.

L'enquête publique est un moyen officiel de recueillir sur un projet qui émane de l'Etat, d'une collectivité territoriale, d'une société publique ou privée, les observations, les remarques, les avis ou les propositions de l'ensemble des personnes, physiques ou morales, concernées par son objet. Elle est mise en œuvre par l'autorité publique organisatrice lorsqu'un texte juridique le requiert. Elle doit respecter les modalités ainsi prévues telles que : éléments de publicité pour que sa tenue soit connue du public, délais, durée, lieu(x) pour permettre l'intervention du public, son accès aux documents appropriés, moyens de recueil de l'expression du public (oral, écrit, électronique).

Le résultat de l'enquête doit être identifié sous forme de rapport avec des conclusions motivées. Ce résultat est transmis à l'autorité organisatrice ainsi qu'à l'entité demandeuse originelle et porté à la connaissance du public.

C'est une procédure qui sollicite l'avis motivé d'un tiers indépendant, le commissaire enquêteur, sur le projet en relation avec les observations du public et le contenu du dossier. Elle est juridiquement encadrée et protège ainsi les citoyens puisque, de par la loi, l'autorité décisionnaire et le maître d'ouvrage sont obligés de tenir compte des observations du public.



## 2. Présentation de la commune

La ville de Boulogne Billancourt compte 121 249 habitants au dernier recensement (Insee 2017), 61,1 % des Boulognais ont moins de 45 ans et l'âge moyen de la population est de 39 ans. La densité de la commune est de 19 429 habitants au km<sup>2</sup>.

Elle est limitée au sud et à l'ouest par une boucle de la Seine, à l'est par le 16<sup>e</sup> arrondissement de Paris et au nord par le bois de Boulogne.

C'est la première commune en aval de Paris. La commune de Boulogne est rattachée à la Métropole du Grand Paris et à l'Établissement Public Territorial Grand Paris Seine Ouest (GPSO) qui réunit Boulogne-Billancourt, Issy-les-Moulineaux, Marnes-la-Coquette, Meudon, Sèvres, Vanves et Ville-d'Avray. Le territoire de la GPSO compte 320 000 habitants.

La ville de Boulogne compte 14,75 % de logements sociaux (chiffre 2019) soit 8875 logements. La commune occupe, dans le département des Hauts de Seine, le 33<sup>e</sup> rang/37 en pourcentage pour ce type de logements mais la 7<sup>e</sup> position en nombre.

Chaque année depuis l'entrée en vigueur de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, l'Etat procède à l'inventaire des logements sociaux dans toutes les communes des Hauts-de-Seine.

Ce recensement permet de calculer le taux "SRU" (rapport entre le nombre de logements sociaux et celui des résidences principales) qui permet de déterminer les obligations de rattrapage en matière de création de logements sociaux.

Le seuil de déclenchement de ces obligations a été porté à 25 % avec la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

## 2.1 La ZAC Seguin Rives de Seine et le quartier du Trapèze :



Depuis 2002, la ville de Boulogne-Billancourt a mis en place un projet urbain sur l'ensemble des terrains Renault, ancien site industriel majeur de l'Ile-de-France. En 2004, le projet urbain se concrétise avec l'adoption du Plan Local d'Urbanisme révisé et la création de la ZAC Seguin - Rives de Seine.

L'aménagement de la ZAC Seguin - Rives de Seine s'étend sur 74 hectares et comprend trois secteurs : Le Trapèze, le Quartier du Pont de Sèvres et l'île Seguin.

## 2.2 Le secteur Trapèze Rives-de-Seine

Le passé industriel de ce secteur est lié à l'histoire de Renault qui a été fondée en 1899 à Boulogne. Il y a 30 ans, le Trapèze y abritait les usines de la marque mais dans les années 80, la firme décide de fermer définitivement l'usine en 1992 qui s'étendait du Trapèze à l'île Seguin. Boulogne a commencé la rénovation du quartier par la partie ouest. La rénovation de la partie Est a commencé en 2012. Le secteur du Trapèze a changé de destination, en devenant un quartier mixte, mêlant logements résidentiels et Bureaux.

Le secteur a bénéficié du label d'Eco-Quartier, outil qui permet de concevoir, mettre en œuvre et gérer des opérations d'aménagement.

Il recouvre tous les aspects de l'aménagement durable : de la démarche de projet (gouvernance, pilotage, localisation du projet, évaluation, etc.), aux aspects plus techniques liés au cadre de vie et aux usages (mixité sociale, vivre ensemble, solidarité, santé et sécurité, densité, formes urbaines), au développement économique et territorial (mixité fonctionnelle, emplois, circuits courts, mobilité, etc.), ainsi qu'à la prise en compte des enjeux

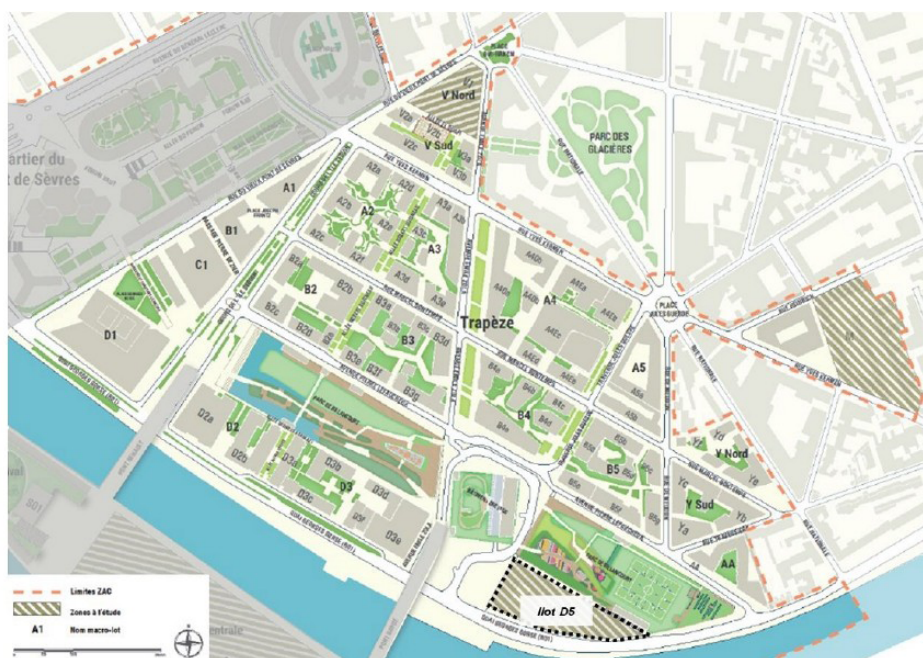
environnementaux et climatiques (eau, biodiversité, énergie, déchets et adaptation aux changements climatiques) Le quartier est raccordé à la géothermie, qui permet de chauffer et de climatiser les bâtiments reliés à ce réseau d'énergie.

Un EcoQuartier est un donc quartier urbain à caractéristiques écologiques modernes.

L'aménagement du Trapèze est à la fois résidentiel et tertiaire, organisée selon un réseau d'espaces publics, dont un parc de 7 hectares, reliant la ville à la Seine.

Le projet de l'ilot D5 constitue l'aménagement final du Trapèze, en s'inscrivant dans le contexte urbain en voie d'achèvement du quartier. Il est situé dans la zone UCd du règlement du Plan Local d'Urbanisme qui impose des dispositions liées au plafond de hauteur inscrites dans le PLU depuis 2004.

Le terrain offre une surface de 8 866 m<sup>2</sup>. Il est desservi par le Quai Georges Gorse et l'allée George Askinazi.



### 2.3 Voies de communication et transports en commun

Le réseau routier de la ville de Boulogne est organisé en étoile et converge vers le centre ville : RD 910 (Avenues du Général Leclerc et Edouard Vaillant), RD50 (avenue André Morizet et boulevard de la République) et le boulevard Jean Jaurès. En périphérie, ce réseau est constitué par la RD1 tout le long des rives de la Seine, le périphérique parisien, l'autoroute A13 et les voies situées en limite du bois de Boulogne et des installations de Roland Garros, (boulevards Anatole France et d'Auteuil).

On peut également citer dans les voies structurantes la Route de la Reine (RD907), la rue de Paris prolongée par la rue du Château et l'avenue Jean-Baptiste Clément qui relie le Pont de Saint Cloud à Paris, respectivement par la Porte de saint Cloud, la porte Molitor et la Porte de Boulogne. Enfin l'avenue Pierre Grenier relie le pont de Billancourt à la Porte de Saint Cloud.

Le réseau de transport en commun est tourné vers Paris : il comprend deux lignes de métro ; n°10 au Nord avec 3 stations et n°09 au centre avec 4 stations y compris les stations aux portes de Paris. Un réseau important de bus dessert également les différents quartiers de la ville. La ligne de tramway T2 assure en limite de la ville de l'autre côté de la Seine une liaison entre la Porte de Versailles et Bezons, en passant par Issy-les-Moulineaux et La Défense.

---

Ce réseau sera complété par la ligne n° 15 de la Société du Grand Paris (SGP), avec une station au Pont De Sèvres et une liaison en site propre dénommée BHNS (Bus à Haut Niveau de Service). Ces projets ont pour but de faciliter les déplacements de et vers l'ouest. Les pistes ou bandes cyclables sont cependant peu présentes avec une évolution en cours. La ville est intégrée au schéma de liaisons douces à l'échelle de GPSO.

### 3. Objet de l'enquête

L'enquête publique porte sur une demande de permis de construire, déposée le 1<sup>er</sup> août 2019 et actuellement en cours d'instruction, ayant pour objet la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce d'une surface de plancher de 60 729 m<sup>2</sup> sur l'îlot D5 à Boulogne-Billancourt. Le permis de construire porte sur une parcelle de 8866 m<sup>2</sup> compris dans le périmètre de la ZAC Seguin-rives de Seine et sur un projet de création de quatre immeubles d'une surface de plancher supérieure à 40 000 m<sup>2</sup>. De ce fait, le projet est soumis à étude d'impact.

Une étude d'impact a été réalisée en août 2019 à la demande du Maître d'ouvrage par SCE Aménagement et environnement.

### 4. Cadre juridique

L'enquête a été prescrite par l'Arrêté du Maire de Boulogne-Billancourt n°2020/65 en date du 22 juin 2020.

## Références réglementaires

### 1. Procédure

Font l'objet d'une enquête publique environnementale préalablement à leur autorisation, les projets de travaux ou d'aménagements publics ou privés devant faire l'objet d'une évaluation environnementale comme prévus par l'article R122-2 du code de l'environnement.

Conformément à la rubrique 39 de l'annexe de l'article précité les opérations de construction visant à créer une surface de plancher de 40 000 m<sup>2</sup> font systématiquement l'objet d'une évaluation environnementale.

L'enquête publique est régie par les dispositions suivantes : Art L123-1 et 2, R123-1 du code de l'environnement (champ d'application de l'enquête publique et objet). L123-3 à 19 et R 123-2 à 27 (procédure).

L'étude d'impact est régie par les articles L122-1 à L 122-3-1 et R 122-1 à 124 du code de l'environnement. L'étude d'impact constitue une pièce du dossier de demande de permis de construire du projet D5 conformément aux dispositions de l'article R.431-16 a) du Code de l'Urbanisme.

Les permis de construire par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et suivants. (champ d'application) ; L 422-1 et suivants et R421-1 et suivants (autorités compétentes) ; L 423-1 et suivants et R 423-1 et suivants (dépôt et instruction) ; R 431-4 et suivants (dossier de demande de PC).

En application de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, le dossier doit comporter le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L.121-15.

Cependant le présent dossier n'entrant pas dans le champ d'application de ces articles, la concertation préalable reprise à l'article L121-16 n'est pas requise.

Le projet n'est donc pas soumis à ces procédures de concertation ou de débat public.

### 2. Modification du projet après l'enquête publique

En application de l'articles R 423-20 du code de l'urbanisme, le délai d'instruction des demandes de permis de construire commence à courir à compter de la réception par le Maire de la commune de Boulogne-Billancourt du rapport du commissaire enquêteur.

Les observations et propositions qui seront recueillies concernant ce projet permettront à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information pour délivrer le permis de construire objet de la présente enquête.

Conformément aux dispositions de l'article L122-1-1 du code de l'environnement, les arrêtés de permis de construire seront motivés au regard des incidences notables du projet sur l'environnement. Ils préciseront les prescriptions qui devront être respectés par le Maître d'ouvrage ainsi que les mesures et caractéristiques du projet destinées à éviter les incidences négatives notables, réduire celles qui ne peuvent être évitées et compenser celles qui ne peuvent être évitées ni réduites. Ils préciseront également les modalités de suivi des incidences du projet sur l'environnement ou la santé humaine.

### 3. Saisine de l'Autorité Environnementale

Dans le cadre de l'analyse au cas par cas relative aux obligations d'une étude d'impact, la décision de l'autorité environnementale (Mission Régionale d'autorité environnementale d'Île de France) en date du 22 octobre 2019 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 dans le cadre de la demande de permis de construire et porte sur l'étude d'impact datée du 1er août 2019. A 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.

### 4. Le PLU actuel et la création de la ZAC

La ZAC Seguin-Rives de Seine constitue un des principaux projets d'aménagement de l'agglomération francilienne. Elle a été créée par délibération du conseil municipal du 10 juillet 2003 ; son dossier de réalisation a été approuvée en 2004 et modifiée notamment en 2018. L'aménageur de la ZAC est la société publique locale Val de-Seine aménagement (SPL) créée en 2017.

Sur une superficie de 74 hectares, le programme a permis la réalisation de 404 300 m<sup>2</sup> de logements (environ 5 800 logements), 353 100 m<sup>2</sup> de bureaux (pour plus de 23 000 employés) et 194 600 m<sup>2</sup> d'activités et de commerces.

L'aménagement de la ZAC est divisée en 3 secteurs : Le secteur dit du Trapèze (45 ha), le quartier du Pont de Sèvres (18ha) et l'île Seguin (11 ha).



---

La révision générale du PLU de Boulogne Billancourt s'est déroulée en 2018 suite à enquête publique et a donné lieu à un arrêté.

Les objectifs de cette révision générale du PLU étaient formulés de la manière suivantes :

- Réaffirmer l'attractivité économique de Boulogne-Billancourt et assurer l'équilibre habitat-emploi ;
- Préserver et mettre en valeur le paysage naturel et urbain ;
- Intégrer les dynamiques territoriales qui se dessinent, que cela soit la reconversion de l'Île Seguin, la revalorisation des berges de Seine ou encore les projets de renouvellement du tissu urbain existant ;
- Prendre en considération l'impact généré par l'arrivée de la gare de la ligne 15 sud du Grand Paris Express, à proximité du pont de Sèvres.

L'îlot D5 est situé dans la zone dénommée UCd du règlement de PLU qui comprend notamment les articles suivants :

- Article UCd 2.1.2 : Les constructions à édifier peuvent être affectées à l'usage de bureaux à hauteur de 95 % de la SDP comptée à partir du rez-de-chaussée tel qu'il résulte des articles 3 à 13 du présent règlement. Les constructions implantées sur un même terrain doivent l'être à une distance minimale de 5 m cette distance étant mesurée perpendiculairement à chacune des façades.

- Article UCd 10 : hauteur maximum des constructions :

Pour les constructions à édifier dans le périmètre de l'îlot délimité par le quai Georges Gorse et le Parc du Trapèze : un tiers de la surface de l'îlot à 120 NGF, un tiers à 90 NGF, un tiers à 60 NGF.

## Composition du dossier

### 1. Composition du dossier d'enquête

Le dossier d'enquête comprend la demande de permis de construire, une note de présentation du projet D5, l'avis de la MRAe, le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à l'étude d'impact, le recueil des avis de services (DRAC, Préfecture, Sapeurs Pompiers, ville de Boulogne-règlementation incendie, DRIEA, DRIEE, SGP, GPSO, Conseil départemental, Veolia, Orange, Idex, Enedis)

Le dossier de permis de construire comporte 46 pièces obligatoires et 84 pièces annexes, dont la complétude a été vérifiée.

Il a été mis intégralement à la disposition du public et comporte les éléments suivants :

- Arrêté n°2020/42 du Maire de Boulogne-Billancourt d'ouverture d'une enquête publique en date du 22 juin 2020
- Arrêté n°2020/1888891 de prolongation de la période d'enquête du Maire de Boulogne-Billancourt en date du 28 juillet 2020
- Avis de la MRAe
- Réponse du Maître d'ouvrage à la MRAe
- Note de présentation du projet
- Recueil des avis de service

Pièces obligatoires au permis de construire :

Cerfa N° 13409\*06 du 10/03/2020

Cerfa N° 13824\*04 - ERP

PC 1 Un plan de situation du terrain [Art. R. 431-7 a) du code de l'urbanisme]



---

PC2 Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]  
PC2a Plan masse D5  
PC2a 3 Plan masse  
PC2b Plan de raccordement concessionnaires  
PC2c Plan masse de raccordement concessionnaires  
PC3 Un plan en coupe du terrain et de la construction [Article R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]  
PC3-1 coupe longitudinale  
PC3-2 coupes transversales  
PC4 Une notice décrivant le terrain et présentant le projet [Art. R. 431-8 du code de l'urbanisme]  
PC5 Un plan des façades et des toitures [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]  
PC5-1 Elévations Nord-Est et Nord-Ouest  
PC5-2 Elévation Sud  
PC5-3 Plan des toitures  
PC6 Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction dans son environnement  
PC7 Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]  
PC8 Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 431-10 d) du code de l'urbanisme]

- Pièces fournies selon la nature du projet :

PC11 L'étude d'impact ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]  
PC 12 Résumé non technique de l'étude d'impact  
PC13 Attestation de l'architecte ou de l'expert certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte [Art. R. 431-16 f) du code de l'urbanisme]  
PC13a Attestations  
PC13b ANNEXE- Notice de conformité au PPRI des Hauts-de-Seine  
PC14 La copie de l'agrément [Art. R. 431-16 g) du code de l'urbanisme]  
PC16-1 Le formulaire attestant la prise en compte de la réglementation thermique et, le cas échéant, la réalisation de l'étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie, prévu par les articles R. 111-20-1 et R. 111-20-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]  
PC16-1a Attestation RT et étude thermique LOT 1  
PC16-1b Attestation RT et étude thermique LOT 2  
PC16-1c Attestation RT et étude thermique LOT 3  
PC16-1d Attestation RT et étude thermique LOT 4  
PC16-3 Le récépissé de transmission du dossier à la commission départementale de la sécurité des transports de fonds [Art. R. 431-16 l) du code de l'urbanisme]  
PC 16-5 Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prise en compte dans la conception du projet. [Art. R. 431-16 n) du code de l'urbanisme]  
PC 16-6 Une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prise en compte dans la conception du projet. [Art. R.431- 16 o) du code de l'urbanisme]  
PC17 Un tableau indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu [Art. R. 431-16-1 du code de l'urbanisme]

---

PC17-2 Un tableau indiquant le nombre de logements familiaux et la part de ces logements familiaux correspondant à des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation hors logements financés avec un prêt locatif social [Art. R. 431- 16-3 du code de l'urbanisme]

PC17-2a Dossier logements LOT 3 - A3

PC17-2b Dossier logements LOT 4 - A3

PC25 Une justification du dépôt de la demande d'enregistrement ou de déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme]

PC31 La convention entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]

PC33-1 Le formulaire de déclaration de la redevance bureaux [Art. R. 431-25-2 du code de l'urbanisme]

PC33-1a Redevance bureaux LOT 1

PC33-1b Redevance bureaux LOT 2

PC33-1c Redevance bureaux LOT 4

PC38 Le récépissé de dépôt en préfecture de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-29 du code de l'urbanisme] Dossier spécifique permettant de vérifier la conformité des établissements recevant du public aux règles d'accessibilité et de sécurité contre l'incendie et la panique

PC 39 - PC 40 Annexes graphiques ;

PC39 Notice accessibilité ERP Lot 4.

PC 40 Notice sécurité incendie LOT 4

- Pièces annexes :

ILOT D5 - PARCELLE - pièces générales

Autorisation de dépôt de PC de la SPL du 01/08/2019

Engagement réseau IDEX

Courrier de réponse à la DRIEE du 22/11/2019

Plan des RDC

Plan courant CORPS BATI

Plan STRATE INTERMEDIAIRE D5

Plan courant EMERGENCE

SCHEMAS Schémas de fonctionnement de l'ilot D5

Notice Chapeau de sécurité incendie

Annexe SI- ilot D5

Notice Paysage

Attestation Intervention acousticien du 01/08/2019

Note technique de gestion des eaux pluviales

Notice gestion EP du 01/08/2019

Synoptique EP D5

Annexe PC 16-5 et PC16-6 - Plan de gestion

Notice environnementale > dont Note concernant la consommation

> dont Note concernant le confort des habitants

> dont Note concernant le choix des matériaux

> dont Note de calcul du taux d'intégration de matériaux bio-sourcés

> dont Note de calcul du coefficient Biotope

LOT 00 - SOCLE INFRASTRUCTURE

Plans généraux recollés

PLANS Plans des Sous-sols 1 et 2

PLANS Plans des Sous-sols 3 et 4

Sécurité incendie ADDENDUM Notice Sécurité Incendie

---

LOT 01 - BUREAUX IGH NEW'R  
PLANS Carnet de plans - Rdc à Toiture  
COUPES Coupes AA et BB  
Coupe CC et DD  
FACADES Elévations D5 L01  
Tableaux de surfaces LOT 01  
Notice d'approvisionnement en énergie LOT 1  
Notice technique ICPE  
Carnet de détails principe d'implantation groupes électrogènes  
Plan d'ensemble D5 L01  
Plan de situation du cadastre

LOT 02 - BUREAUX CODE DU TRAVAIL  
Plans de RDC à R+4 lot 2  
Plans de R+5 à Toiture lot 2  
Coupe transversale et Coupe longitudinale lot 2  
Coupe longitudinale et Coupe transversale lot 2  
FACADES Elévations lot 2  
Tableaux de surfaces LOT 02  
Notice accessibilité LOT 02  
Notice Sécurité Incendie LOT 02  
Notice d'approvisionnement en énergie LOT 2

LOT 03 - LOGEMENTS  
Carnet de plans - Rdc à Toitures lot 3  
COUPES lot 3  
Coupe BB, FACADES Elévation Sud lot 3  
Elévation Ouest lot 3  
Elévation Nord lot 3  
Elévation Est lot 3  
Notice accessibilité LOT 03  
Notice Sécurité Incendie LOT 03  
Notice d'approvisionnement en énergie LOT 3

LOT 04 - LOGEMENTS - ERP  
Rdc à Toiture D5 Carnet de plans lot 4  
COUPES lot 4  
Coupe BB lot 4  
FACADES Elévation lot 4  
Elévation BB lot 4  
Elévation CC lot 4  
Notice accessibilité LOT 04  
Notice Sécurité Incendie LOT 04 + ERP

PIECES IGH :  
Cerfa N° 13825\*02  
Cerfa N° 13825\*02 A4  
Plan de situation IGH2  
Notice Sécurité Incendie LOT 00 - PARKING  
Notice Sécurité Incendie LOT 01 - IGH  
Notice technique FLUIDE  
Note technique désenfumage  
Notice accessibilité Lot 01 - IGH  
Carnet de plans de sécurité tous niveaux IGH  
Synoptique désenfumage IGH  
Carnet de désenfumage tous niveaux

---

Plan de principe étage courant  
Synoptique aéraulique  
Schéma de production  
Synoptique de principe RIA + Synoptique RIA +  
Synoptique de principe Sprinkler  
Schéma branchement Eau Froide  
Carnet des locaux techniques Electriques  
Synoptique de distribution HTA  
Plan de principe étage courant  
Carnet de détail GER/S  
Synoptique SSI  
Plan de raccordement aux réseaux  
Annexe SI\_ SS1 -SS2  
Plans des Sous-sols 3 et 4 Annexe SI SS3 - SS4  
Demandes de dérogations

A noter que dans la liste des pièces, est indiqué la pièce Annexe SI-ilot D5 - D5 PAR CDA PC SI PLN TN 441 1 alors que cette pièce n'est pas présente dans le dossier. Les schémas apparaissent dans la notice chapeau et dans le dossier IGH mais s'agissant d'un doublon le maître d'oeuvre a omis de le supprimer lors du dépôt de PC.

Par ailleurs la liste des pièces ne mentionne pas celle concernant le LOT 01 - BUREAUX IGH NEW R - pièce ICPE 1.1 - Formulaire de déclaration. Mais celle ci est néanmoins jointe au dossier mis à disposition du public.

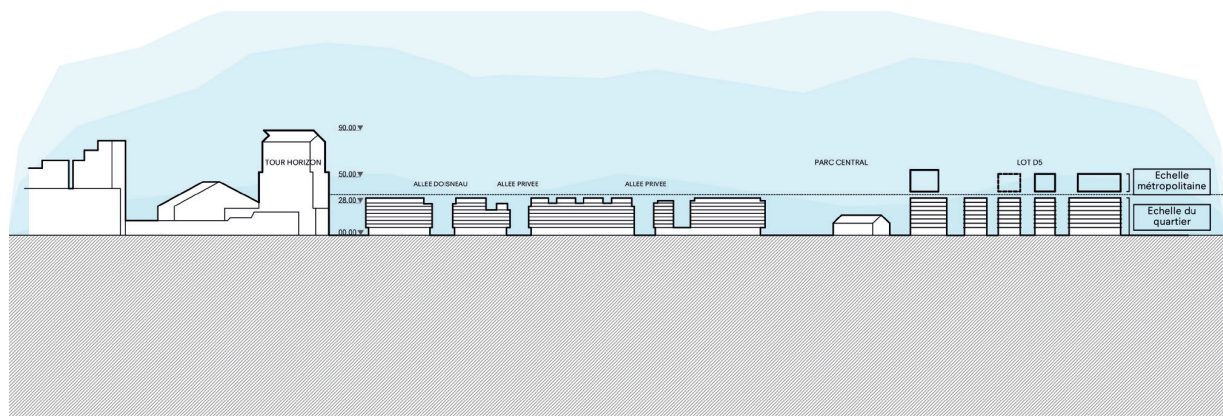
## 2. Registre d'enquête

Un registre d'enquête a été ouvert le 10 juillet 2020, paraphé par mes soins et mis à la disposition du public à la direction de l'urbanisme de la Mairie de Boulogne-Billancourt, 27 avenue Morizet (2<sup>e</sup> étage). Le dossier du permis de construire était à disposition dans ces locaux sous format papier et également consultable sur un écran tactile afin d'assurer les règles de sécurité sanitaires en vigueur pour sa consultation.

## 3. Extraits de la note de présentation du projet

Une plaquette a été mise à la disposition du public en Mairie et sur le site internet de l'enquête géré par Publilegal.

« L'enquête publique porte sur une demande de permis de construire, déposée le 1er août 2019 et actuellement en cours d'instruction, ayant pour objet la construction d'un ensemble immobilier à usage de bureaux, d'habitation et de commerce pour une surface de plancher de 60 729 m<sup>2</sup> sur l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine à Boulogne-Billancourt. Une étude d'impact a été élaborée pour examiner les incidences sur l'environnement de ce projet et est jointe à la demande de permis de construire. Cette étude d'impact a fait l'objet d'un avis de la MRAe et d'un mémoire en réponse de la part du maître d'ouvrage.



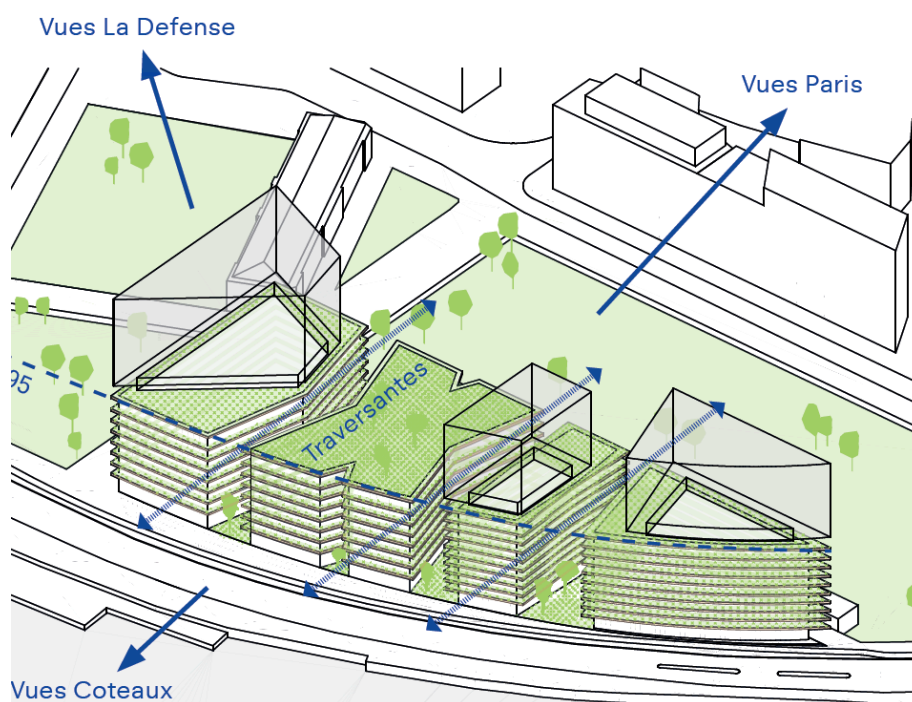
Le Maître d'Ouvrage est la S.C.C.V Boulogne D5, représentée par BNP PARIBAS Immobilier Résidentiel, BNP PARIBAS Immobilier Promotion (Immobilier d'entreprise) & EIFFAGE Immobilier Ile de France.

Depuis 2002, la ville de Boulogne-Billancourt a mis en place un projet urbain sur l'ensemble des terrains Renault, ancien site industriel majeur de l'Île-de-France. En 2004, il se concrétise avec l'adoption du Plan Local d'Urbanisme révisé et la création de la ZAC Seguin - Rives de Seine.

La Société d'aménagement Publique Locale (SPL) Val-de-Seine Aménagement est créée pour assurer le pilotage général de l'opération et assurer la maîtrise d'ouvrage de ses équipements et espaces publics.

L'aménagement de la ZAC Seguin - Rives de Seine s'étend sur 74 hectares et comprend trois secteurs ayant chacun leur identité propre : Le Trapèze, le Quartier du Pont de Sèvres et l'île Seguin.

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



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

Les ambitions urbaines et environnementales du projet sont de respecter les principes du développement durable de qualité urbaine et architecturale de ce secteur du trapèze en rythmant le bâti par de larges traverses et prolongeant ainsi le principe de transparence et de porosité visuelles entre la ville, le parc et la Seine. Créer un îlot de fraîcheur et rechercher une homogénéité architecturale. »

---

Cette note de présentation illustrée de schémas donne une image concrète et synthétique du projet pour permettre au public non averti de prendre connaissance rapidement de l'essentiel du projet D5, sans avoir à compiler l'ensemble des pièces du dossier d'enquête.

#### 4. Appréciation du dossier soumis à enquête

Le dossier présenté à l'enquête est non seulement une demande de permis de construire pour la réalisation d'un ensemble de bureaux et de logements de plus de 40 000 m<sup>2</sup> de plancher sur l'Ilot D5 de la ZAC Seguin - Rives de Seine mais nécessite la délivrance d'une autorisation d'agrément « bureaux » en application des articles L.510-1 et R.510-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Cet agrément a été délivré par l'arrêté n° IDF-2019-08-29-020 du préfet de Paris et de la Région Ile de France le 29 août 2019. Une déclaration pour des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) relevant du régime de la déclaration a été déposée au service préfectoral des Hauts-de-Seine le 31 juillet 2019, pour la création de deux groupes électrogènes. Une autorisation pour la création d'établissements recevant du public (ERP) au titre de l'article L.111-8 du Code de la construction et de l'habitation, prise après l'accord de l'autorité administrative compétente. Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation s'agissant de l'ERP de 5ème catégorie, à destination d'activité, situé au sein du lot n° 4.

L'aménagement intérieur de cet ERP n'étant pas encore connu, il fera l'objet d'une demande d'autorisation complémentaire conformément aux dispositions de l'article R. 425-15 du Code de l'urbanisme.

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

Le permis de construire tiendra lieu de cette autorisation.

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

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

## Organisation et déroulement de l'enquête

### 1. Désignation du commissaire enquêteur

Cette désignation fait suite à la demande du Maire de Boulogne-Billancourt en date du 7 avril 2020 à la Présidence du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise afin de faire désigner un commissaire enquêteur.

Par décision n° E20000019/92 en date du 6 juin 2020, le tribunal administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné en temps que commissaire enquêteur.

### 2. Arrêté d'organisation de l'enquête publique

L'arrêté municipal 2020/65 du 22 juin 2020 a défini les modalités de déroulement de l'enquête.

Il vise notamment les textes suivants :

- Le code général des collectivités territoriales,
- Le code de l'environnement ( articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants)
- Le code de l'urbanisme et notamment les articles R423-57 et R 423-58

- 
- Le PLU approuvé par l'établissement Public Territorial du « Grand Paris Seine Ouest » le 19 décembre 2018
  - La demande de permis de construire valant autorisation d'immeuble IGH n° PC 92 012 19 0053 déposé le 1<sup>er</sup> Août 2019 par la SCCV BOULOGNE D5
  - L'étude d'impact et son résumé non technique
  - L'avis du 22 octobre 2019 de la MRAE d'île de France sur l'étude d'impact visée
  - Le mémoire du Maître d'ouvrage du 27 mars 2019 en réponse à la MRAE
  - La décision du Tribunal administratif de Cergy-Pontoise du 8 juin 2020 portant désignation du commissaire enquêteur

Une prolongation de quinze jours de l'enquête a été décidée par le commissaire enquêteur, notifiée au Maire de Boulogne par courrier recommandé du 22 juillet 2020 et a fait l'objet de l'arrêté n° 1888891 du 28 juillet 2020.

### **3. Opérations préalables à l'ouverture de l'enquête**

Le dossier d'enquête et le registre ont été visés et paraphés par mes soins avant le début de l'enquête. Un registre électronique a également été ouvert.

Le Commissaire Enquêteur a assisté à une réunion de présentation organisée à la Mairie de Boulogne le 19 juin 2020 en présence du Maître d'ouvrage, Mr Julien VAN DEN HOVE et Mme Cécile DESCOURS représentant la société SCCV Boulogne D5, de Mme Chloé RAILLARD pour le cabinet d'architecte Chartier-Dalix, de Monsieur Christophe LEROUX et Marc CHECINSKI du service de l'urbanisme de la Mairie de Boulogne, de Mr Richard LUC, Secrétaire général de Mairie et de Mme Sandrine ROUSSOT de la SPL-Val de Seine.

### **4. Visite du site**

Deux visites du site de la ZAC ont été effectuées préalablement à l'ouverture de l'enquête :

- le 30 juin 2020 sous la conduite de Monsieur Pierre-Christophe BAGUET, Maire de Boulogne et de Monsieur Gauthier MOUGIN, Premier adjoint en charge de l'Urbanisme et de l'immobilier à l'issue d'une réunion de présentation aux trois commissaires enquêteurs en charge des enquêtes en cours (Ilot D5, Ile Seguin et Loi sur l'eau).
- le 8 juillet 2020 une visite spécifique du terrain de l'îlot D5 a été organisée sous la conduite des représentants de la Maîtrise d'ouvrage, MM Julien VAN DEN HOVE et de Mme Cécile DESCOURS, accompagnés de l'architecte du cabinet Chartier-Dalix, Monsieur Mickael HASSANI.

### **5. L'information du public**

Le public a été convié par voie d'affichage, d'insertions dans la presse et d'informations digitales sur le site internet municipal et en Mairie pour la consultation du dossier d'enquête. Il avait la possibilité de rencontrer le commissaire enquêteur lors des permanences en Mairie, de prendre rendez vous pour un entretien téléphonique lors de permanences dédiées et de porter ses observations sur le registre électronique ouvert pendant la durée de l'enquête. Celle-ci a été faite conformément à la réglementation en vigueur et constatée par huissier (voie de presse, affichage sur le site et sur les panneaux administratifs de la ville de Boulogne-Billancourt), les constats sont repris en annexes.

En outre ont été mises en place les mesures complémentaires suivantes :

Un affichage au moyen des Journaux électroniques d'Information extérieurs (18 emplacements) et intérieurs (13 emplacements).

L'enquête était annoncée sur le site internet de la ville de Boulogne Billancourt. Cependant elle ne figurait pas dans l'édition de Juillet/Aout 2020 du bulletin d'informations communales (BBI) en raison des délais d'impression.

Le commissaire enquêteur n'a pas estimé opportun d'organiser une réunion d'information et d'échange, qui n'est d'ailleurs pas prévue obligatoirement pour ce type d'enquête. Le projet

---

d'aménagement de la ZAC ayant fait l'objet de plusieurs phases de concertation successives. De plus aucune sollicitation n'a été formulée à ce titre auprès du commissaire enquêteur.

Compte tenu de ces mesures, je considère que l'information du public a été réalisée conformément aux prescriptions du code de l'environnement.

## 6. Les permanences

Les permanences prévues par l'arrêté 2020/65 en date du 22 juin 2020 ont été assurées à la mairie de Boulogne Billancourt.

- Jeudi 16 juillet 2020 de 13h30 à 17h30
- Vendredi 17 juillet 2020 de 8h30 à 12h30
- Jeudi 23 juillet 2020 de 14h à 19h
- Lundi 3 août 2020 de 13h30 à 17h30

Des permanences supplémentaires ont été prévues par l'arrêté n° 1888891 du 31 juillet 2020 pour la prolongation de l'enquête

- Mardi 11 août 2020 de 13h30 à 17h30
- Jeudi 13 août 2020 de 13h30 à 17h30

Des permanences téléphoniques, avec prise de rendez-vous, ont été programmées les 21 et 28 juillet 2020 pour les périodes d'enquête initiales et les 20 août et 25 août 2020 pour la prolongation d'enquête

A la fin de l'enquête, il a été procédé à la clôture des registres d'enquête papier ouverts à la Mairie de Gennevilliers et au siège de l'établissement public territorial « Boucle Nord de Seine » et électronique.

## 7. L'affichage réglementaire en mairie et sur site



L'affichage a été réalisé à compter du 24 juin 2020 pour l'avis d'enquête initial et à compter du 4 août 2020 pour l'avis de prolongation à la mairie de Boulogne Billancourt et sur le site de la ZAC concerné par l'enquête, à la fois sur les panneaux municipaux et sur des emplacements divers à des carrefours de la parcelle concernée figurant sur le plan ci-contre. Cet affichage sur le site a été certifié par constats d'huissier (voir annexe).

## 8. Les informations réglementaires dans la presse

Les annonces légales sont parues dans la presse (voir annexes) :

- Pour le premier avis : le 24 juin 2020
- Pour le 2ème avis : le 15 juillet 2020
- Pour l'avis de prolongation d'enquête, le 31 juillet 2020.

Ces insertions dans la presse, dans deux quotidiens et à deux reprises, ont été effectuées dans « Les Echos » et dans « Le Parisien ».



---

En outre les panneaux lumineux sur la voie publique dans la ville de Boulogne ont fait état des enquêtes en cours tout au long de leur durée ( voir annexes)

## **9. Les conditions d'accueil du public**

Les conditions d'accueil du public étaient facilitées par la mise à disposition d'un écran tactile et d'une tablette pour la consultation selon les règles de sécurité sanitaire des pièces du dossier de permis de construire et par la présence constante des personnels de la mairie pour mettre le dossier d'enquête à disposition du public lors des horaires d'ouverture des services

## **10. Déroulement des permanences**

Les permanences ont eu lieu, à la mairie de Boulogne Billancourt aux jours et horaires fixés par les arrêtés municipaux. Elles se sont tenues dans un bureau situé au 2<sup>e</sup> étage de la mairie, permettant l'accès du public dans des conditions de sécurité sanitaire optimales compte tenu des mesures liées à la pandémie de COVID19.

Cinq personnes se sont présentées à ces permanences pour rencontrer le commissaire enquêteur.

## **11. Modalités du déroulement de l'enquête publique et sa prolongation**

Compte tenu de plusieurs demandes d'associations et de particuliers exprimées lors des permanences et sur les registres le commissaire enquêteur, conformément à l'article L123-9 du code de l'environnement, a décidé de prolonger l'enquête de quinze jours. Cette prolongation jusqu'au 26 Août a été notamment motivée par les demandes récurrentes du public estimant que la période estivale était peu propice à l'expression du public.

La décision de prolongation d'enquête a été notifiée à Monsieur le Maire de Boulogne-Billancourt par courrier recommandé en date du 22 juillet 2020.

L'enquête prolongée pour une durée totale d'un mois et demi s'est déroulée dans des conditions matérielles satisfaisantes avec l'appui et la disponibilité des personnels du service de l'urbanisme de la mairie de Boulogne-Billancourt.

## **12. Registre électronique**

Le registre électronique a été mis à la disposition du public au premier jour de l'enquête à savoir le mardi 10 juillet 2020.

Les 345 observations recueillies sur le registre électronique figurent en annexe.

## **13. Climat général de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans un bon climat, le commissaire enquêteur a été en mesure d'accomplir sa tâche sans difficulté. Il a été constaté que l'enquête a suscité un intérêt marqué de la population.

## **14. Formalités de fin d'enquête et de clôture**

L'enquête s'est achevée le 26 août 2020 à 17h30. Le registre ouvert à la Mairie de Boulogne-Billancourt a été clôturé par mes soins après que celui ci ait été expédié à mon domicile. Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le Commissaire Enquêteur a communiqué par courrier électronique le 3 septembre 2020 au représentant de la SCCV Ilot D5 son procès verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête. La réunion de remise formelle du PV de synthèse (article R-123.18 du code de l'environnement) a eu lieu le lundi 7 septembre 2020 de 14h à 16h dans les bureaux de la Mairie de Boulogne pour commentaires.

La Maitrise d'ouvrage m'a transmis par mail le 17 septembre 2020 le mémoire en réponse. J'ai reçu ce mémoire par porteur ce même jour.

---

## Observations recueillies et analyse

Au cours de cette enquête, de nombreuses personnes se sont exprimées essentiellement par voie dématérialisée mais peu se sont déplacées au cours des six permanences et un petit nombre a utilisé le dispositif d'accueil téléphonique.

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

### 1. Les observations recueillies (statistique par type de registre)

- Registre ouvert à la Mairie de Boulogne ;

Neuf observations reprises dans le registre papier.

- Entretiens lors des permanences ;

Cinq personnes se sont présentées lors de l'enquête donnant lieu à une synthèse.

- Entretiens téléphoniques ;

Six rendez vous téléphoniques faisant l'objet de compte-rendu.

- Registre électronique ;

513 observations recueillies lors de l'enquête sur le registre dématérialisé.

5332 consultations du dossier d'enquête

Les documents du permis de construire ont fait l'objet de nombreux téléchargements dont les plus consultés ont été :

Note de présentation (105 fois) ; PC1 Carnet des plans de situation du terrain (181) ; PC2a

Plan de masse général 1/500<sup>ème</sup> (225) ; Notice architecturale (141) ; Coupe longitudinale (182) ; Carnet des perspectives (140).

Les autres documents ont été en moyenne téléchargés 23 fois chacun.

Les observations du registre électronique ont été consultées à 5294 reprises.

Compte tenu de ces remarques préliminaires, pour faciliter la lecture des observations et celles des réponses données par le Maître d'Ouvrage, ces observations ont été regroupées par thèmes et numérotées en sous thèmes ou sujets dans le procès verbal de synthèse.

L'analyse a été effectuée à l'issue du dernier jour de l'enquête et compte tenu de sa prolongation de quinze jours, à savoir le 26 août 2020 pour le registre déposé en mairie.

En ce qui concerne le registre électronique le dépouillement s'est déroulé au fil de l'enquête dans la mesure où les données sont accessibles par le commissaire enquêteur en ligne au moyen d'une liaison sécurisée par mot de passe.

Le registre a été scanné pour en faciliter l'étude tout au long de l'enquête.

### 2. Les thèmes abordés

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

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

Sujet 1 - Attractivité et intérêt pour Boulogne

Sujet 2 - incidences économiques et sociales,

Sujet 3 - Programme mixte de bureaux et de logements

Sujet 4 - Au regard du Plan Local d'Urbanisme  
 Sujet 5 - Au regard du label Eco-quartier

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

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

Sujet 7 - Synthèse des Observations sur l'ensoleillement, les ombres portées sur les immeubles, le Parc et plus généralement l'impact climatique

Sujet 8 - Synthèse des observations sur la végétalisation et la notion de transparence

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

Sujet 9 - Synthèse des observations sur les incidences sur la Faune

Sujet 10 - Synthèse des observations sur les incidences sur la circulation automobile, les moyens de transport et les déplacements

Sujet 11 - Synthèse des observations sur les incidences sur la pollution des sols et le risque inondation

Sujet 12 - Synthèse des observations sur les incidences en terme de bruit

Sujet 13 - Synthèse des observations sur les incidences du chantier de l'îlot D5 et le devenir du « mur de l'artillerie »

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

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

Le tableau ci dessous recense les observation par type de support :

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

Les observations ont été collationnées selon les thèmes abordés, donc l'expression d'un même auteur ayant fait plusieurs observations sur des thèmes différents, a été comptabilisée dans le tableau ci dessus à plusieurs reprises. Le total des observations est donc supérieur à celui des auteurs soit 546 avis tenus par 362 intervenants.

Les avis favorables concernent principalement les sujets suivants : (143 observations)

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

---

Les avis défavorables concernent principalement les sujets suivants : (379 observations)

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

### 3. La répartition des observations par auteur

#### Les associations

Plusieurs associations et un collectif de riverains ont fait des observations lors de l'enquête :

- L'association Val de Seine Vert s'est exprimée par deux courriers le 12 juillet 2020 et le 31 juillet 2020 (annexé au registre électronique n° 104) pour demander un report de l'enquête compte tenu de la période estivale peu propice à l'expression du public.

Cette association évoque les sujets suivants : La complexité et la densité des informations du dossier soumis au public, la qualité des sols et leur dépollution problématique, la qualité de l'air impacté par la circulation automobile et la présence d'un groupe électrogène dans les sous sols à l'usage de l'IGH, la qualité de l'eau en cas d'inondation, la pollution sonore du bruit routier, les espaces verts réduits sur la parcelle D5, la consommation énergétique des IGH, l'exposition au bruit des immeubles de logements, les risques d'inondation et les conséquences de la densité des constructions sur la circulation automobile et les transports en commun.

- L'association France Nature environnement s'est exprimée par courrier (annexé au registre électronique) le 20 juillet 2020 pour demander une prolongation de l'enquête de quinze jours.

- L'association ADREC s'est exprimée par courrier daté du 7 août 2020 (annexé au registre électronique) pour s'exprimer sur le projet de construction de tours de grande hauteur en rives de Seine. Favorisant la « minéralisation » des berges et donc propices aux inondations. Les tours sont aussi grandes consommatrices d'énergie et renforcent l'îlot de chaleur urbain lors des canicules, donc en contradiction avec les orientations du SDRIF de 2013. La construction de bureaux est contestée également par l'ADREC.

- L'association Environnement 92 a émis des observations n° 145 sur le registre électronique le 7 août 2020 ayant trait aux enjeux environnementaux de pollution des sols, de l'air dû au trafic routier, de l'eau en raison du risque inondation fort dans la zone, de la pollution sonore, sur les carences en espaces verts, l'immobilier de bureau inutile et l'impact de la densité sur les déplacements.

- L'association Action Environnement Boulogne-Billancourt et Ouest Parisien, a annexé un courrier à son observation n° 335 sur le registre électronique du 26 Août 2020, s'exprime sur la période choisie pour réaliser l'enquête, observe que le doublement de la RD1 n'est pas pris en compte pour les pollutions au bruit, et de l'air.

- L'association « Issy Ecologie » qui a annexé un courrier à son observation n° 340 sur le registre électronique le 26 Août 2020 regrette que le projet ne réponde pas aux enjeux climatiques, sociaux et écologiques ainsi que de rééquilibrage de la région île de France.

---

L'absence de prise en compte des espaces naturels sensibles, la pollution des terres et la saturation des transports.

- L'association Belle-Rive Malmaison (ABRM) par un courrier annexé à son observation N° 326 sur le registre électronique le 25 Aout 2020 s'exprime contre la bétonisation des environs de la Seine et que l'ilot D5 doit être remplacé par un ilot de verdure.

En outre le collectif de riverains « Vue île Seguin » a remis un courrier de trois pages lors d'une visite à la permanence du 23 juillet 2020 pour faire part de ses réserves sur les thèmes des trois enquêtes en cours, réclamant une extension aux autres communes de Meudon et Sèvres et demande que les trois enquêtes en cours disjointes alors que les sujets sont liés soient reprogrammées en dehors des périodes estivales.

Il convient de préciser que dans ce courrier, § 4 page 1 : l'avis de la MRAE visée est celui du 20 mai 2020 qui concerne l'île Seguin sur l'impact visuel des tours vis à vis des « belvédères uniques ». L'avis du MRAE du 22 octobre relatif à l'ilot D5 ne cite pas ces aspects. En outre le périmètre du D5 n'est pas repris dans l'étude d'impact concernant la terrasse de l'observatoire de Meudon et la villa des Brillants.

Il y est indiqué qu'il n'y a pas eu d'article dans le BBI de juillet et août 2020 (bulletin municipal de Boulogne) à ce propos alors qu'il n'y a aucune obligation légale en la matière. Le § 8 de la page 2 vise l'île Seguin et non pas l'ilot D5, ainsi que le § 6 de la page 3.

Le collectif a en outre annexé à l'observation N° 312 le 25 Aout 2020 un second courrier qui ne concerne pas l'enquête en cours mais l'enquête de la loi sur l'eau, close le 21 Août 2020.

### **Les entreprises**

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

Il y fait remarquer que le projet D5 viendra marquer l'aboutissement de la reconversion du « Trapèze » des anciennes usines Renault. Alors que initialement la programmation permettait de construire une tour de 120 mètres le groupe Renault et la SPL on penché pour faire évoluer le projet vers une programmation mixte de bureaux et logements de qualité architecturale certaine. Le groupe Renault exprime son soutien au projet D5 en insistant sur la dimension stratégique globale mais aussi pour le groupe Renault.

### **Le public**

Le public s'est exprimé essentiellement dans le cadre du registre électronique ouvert pendant la durée de l'enquête et de façon importante en déposant **345** contributions.

Il a été comptabilisé soixante observations anonymes et vingt deux observations en partie anonymes avec l'indication seulement d'une adresse internet soit au total **23 %** des avis exprimés.

Quatre visites (cinq personnes) lors des permanences et quatre entretiens téléphoniques sur rendez vous et deux entretiens réservés mais finalement annulés.

Les personnes se sont prononcées sur l'économie générale du projet, sur l'articulation entre le PLU et la demande de permis déposée, sur l'impact du bruit, la programmation de logement sociaux ainsi que sur la densité des constructions.

Ces observations ont été déposées de façon constante pendant la première partie de l'enquête mais également pendant sa prolongation.

Les entretiens des permanences ont fait l'objet d'une retranscription communiquée dans le PV de synthèse au maître d'ouvrage. Les visiteurs des permanences se sont exprimés sur les thèmes de la densité des constructions, sur l'incidence en terme de bruit, sur l'impact visuel des immeubles de grande hauteur pour les résidents de Meudon.

---

Les courriers adressés au commissaire enquêteur ont été annexés au registre ouvert en mairie.

Les mentions dans le registre papier en Mairie, accessibles sur le site de « Publilégal » tout au long de l'enquête par le public et le maître d'ouvrage, ont concernés la hauteur des immeubles projetés et les incidences sur l'ensoleillement et le bruit notamment généré dès à présent par le terrain de football situé dans le parc Billancourt qui sera amplifié. (R1) ; Avis sur la bétonisation, les nuisances sonores et la dégradation du cadre de vie du quartier (R2) ; Avis sur le risque inondation au quel va être exposé les immeubles notamment IGH, il préconise une réduction de la hauteur et plus d'espaces verts (R3) ; Avis du collectif Vues ile Seguin demandant le prolongement de l'enquête et jonction du courrier du 23 juillet 2020 (R4) ; Avis concernant la hauteur des immeubles jugés trop haut et pour trop de bureaux (R5) ; Avis concernant la dégradation de la qualité de vie des habitants induite par les bruits et la hauteur des immeubles projetés (R6)

Les entretiens téléphoniques ont fait l'objet d'une retranscription communiquée dans le PV de synthèse au maître d'ouvrage.

Observation relative au développement des espaces verts et non pas de constructions nouvelles qui pèsent sur la nappe phréatique et augmentent le risque de remontées d'eau dans les sous-sols des immeubles environnants (T1)

Observation sur la hauteur des immeubles du D5 qui rompt la cohérence de l'ensemble du quartier et impact en terme d'ombre portées par ces immeubles notamment sur le parc. La construction de deux immeubles de bureaux inappropriée dans le nouveau contexte post-Covid. La mixité des logements sociaux et des logements en accession à la propriété difficile à gérer. (T2)

Observation relative au déséquilibre entre les espaces verts et la construction de tours de bureaux. Demande de prolonger l'enquête de quinze jours et que l'implantation de bureaux va avoir des incidences sur la circulation automobile et donc créer des embouteillages. (T3)

Demande la prolongation de l'enquête, Observation sur la présentation en transparence du sommet des immeubles sur les dessins est artificielle, la végétalisation des immeubles de logements ne peut pas fonctionner car elle génère de l'ombre dans les logements et les résidents ne les entretiendront pas. incohérence par rapport à l'ensemble du quartier du trapèze dans la notice architecturale. Un phénomène physique dénommé « Effet Venturi\* » va se produire en raison des vents d'ouest dominants descendants des coteaux de Meudon et accentué par les percées entre les immeubles du D5. L'ombre portée des immeubles sera importante en hiver, le bruit des hélicoptères sera accentué dans ce nouvel espace clos entourant le Parc. Signale les inondations des parkings des immeubles environnants qui peuvent être accentués dans l'îlot D5 qui comprend 4 niveaux de sous sols, enfin le mur de l'Artillerie fait partie de l'identité du quartier et doit être préservé intégralement. (T4)

#### **4. Interventions des personnes publiques associées ( DRAC, Préfecture 92, SGP, GPSO, Département 92)**

Les PPA ont, préalablement au démarrage de l'enquête été consultées pour disposer des informations relatives au permis de construire sur les sujets les concernant et exprimer leur avis de conformité sur la faisabilité du projet.

Les autorisations obtenues ont été mises à la connaissance du public lors de l'enquête et sont résumées ci dessous :

##### **Direction des affaires culturelles d'Ile de France (DRAC)**

Par courrier du 17 juin 2020 l'architecte des bâtiments de France signifie que l'IGH de l'îlot D5 n'est pas dans le champ de visibilité d'un monument historique et qu'en conséquence ce projet n'appelle pas d'observation.

**Préfet 92, commission de sécurité**

---

Emet un avis favorable par courrier daté du 21 octobre 2019 à la construction de l'immeuble Boulogne D5 NEW R' 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 et propose la réalisation de 26 prescriptions.

**Direction régionale interdépartementale de l'environnement et de l'énergie IDF**

Par courrier du 14 avril 2020 elle confirme l'avis favorable obtenu le 6 janvier 2020 sur la conformité à l'égard du PPRI. Le Préfet du 92, **Bureau de l'environnement et des installations classées** n'a pas émis d'observation sur l'installation de groupes électrogènes sous réserve de l'avis conforme du pôle de prévention des risques naturels sur la conformité du projet avec le plan de prévention du risque inondation.

**La Société du Grand Paris**

Dans un courrier en date du 7 janvier 2020 apporte sa contribution à l'enquête relative à la demande de Permis de construire n°92012 19 0053 dans la mesure où elle assure la maîtrise d'ouvrage de la ligne 15 sud du réseau de transport du Grand Paris Express.

La société du Grand Paris constate que le projet, objet de la présente enquête, est compatible avec le projet de la ligne 15 sud du GPE mais remarque qu'il peut impacter la réalisation et l'exploitation de la future ligne 15. Elle rappelle que les nouvelles constructions prévues dans le quartier du Trapèze devront cependant tenir compte des contraintes liées à la réalisation du tunnel de la ligne 15 qui traversera les sous sols de la ZAC. Des dispositions particulières devront être prises sur la compatibilité des travaux en sous sol avec les passages des tunneliers du GPE. Le Maître d'ouvrage du D5 devra donc être en maison constante avec la SGP pour éviter les éventuels dommages liés à l'interaction des deux projets. Ce sont les contraintes du creusement de la ligne 15 sud qui s'imposent au maître d'ouvrage du D5 compte tenu de son antériorité.

**L'établissement territorial GPSO**

Le service voirie, a émis un avis favorable par courrier du 16 septembre 2019 assorti de recommandations relatives à l'écoulement des eaux usées, pluviales et industrielles, aux modifications des trottoirs et chaussées, à l'accès handicapé, à la collecte des ordures ménagères, et à l'organisation des livraisons.

**Le département des Hauts de Seine**

La direction des mobilités a émis un avis favorable au projet par courrier du 10 septembre 2019 en ce qui concerne l'occupation du domaine public pendant et après les travaux sous réserves des prescriptions énoncées.

## 5. Procès verbal de synthèse

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'Environnement, le procès verbal de synthèse des observations formulées au cours de l'enquête a été communiqué au représentant de la SCCV Ilot D5.

Une réunion de présentation au maître d'ouvrage a été organisée le 7 septembre 2020 après que le procès verbal lui ait été adressé par mail le 2 septembre 2020 pour information préalable. Participaient à cette réunion les représentants suivants :

Mairie de Boulogne : Gauthier MOUGIN, Luc RICHARD, Christophe LEROUX, Marc CHECINSKI

SPL : Françoise GUILBERT, Sandrine ROUSSOT, Victoire CANCELIER, Cécile DESCOURS

Pour le Maître d'Ouvrage : Julien VAN DEN HOVE, Jérémie RABALLAND, Thibaut ANIORGA, Anne Cécile MICHAUD et Agence Chartier DALIX : Chloé RAILLARD

### THEME 1

#### Sujet numéro 1

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

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

---

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

Question 1.1 : Aurait-il été possible de réduire la densité de construction prévue sur l'ilot D5 qui d'ailleurs est supérieure à celle prévue pour l'île Seguin ?

Question 1.2 : De quelle manière et dans quelles proportions, l'équilibre entre espaces végétalisés et constructions a été pris en compte dans le projet ?

Question 1.3 : Comment ont été appréhendées les perspectives et les vues des immeubles environnants sur les coteaux de Meudon ?

## Sujet numéro 2

Exposé du sujet : Incidences économiques et sociales,

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

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

Question 2.1 : Quelles seront les conséquences de l'apport de population de l'ilot D5 sur les équipements scolaires du quartier ?

Question 2.2 : L'étude d'impact fait mention d'une crèche, supprimée pour des raisons de sécurité, pour quel motif ce projet a-t-il été abandonné ? Avec la création de logements et de bureaux, pourquoi dans ce cas la supprimer ?

Question 2.3 : Les problématiques de sécurité du quartier ont-ils été pris en compte ?

## Sujet numéro 3

Exposé du sujet : Programme mixte de bureaux et logements

La construction de bureaux et les logements sociaux

Résumé de l'expression du public sur ces sujets

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

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

Question 3.1 : Demande d'une étude prospective sur les vacances de bureaux en Ile de France, dans les Hauts de Seine et à Boulogne notamment dans le contexte « post-Covid » ? Quelles seront les modalités de gestion des logements sociaux construits ?

Question 3.2 : Quelles seront les modalités de gestion des logements sociaux construits ?

**Question 3.3 posée par le Commissaire Enquêteur** : Quel est le pourcentage de logements sociaux dans le périmètre du Trapèze par rapport aux autres quartiers de la ville de Boulogne ?

## Sujet numéro 4 :

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

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

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

Question 4.1 : Le PLU en vigueur prévoit-t-il la possibilité de construction d'IGH sur cette parcelle et jusqu'à quelle hauteur ?



---

**Question 4.2** posée par le Commissaire Enquêteur : Quelles sont les règles du PLU sur cette zone « UCd » en matière de vis à vis entre les immeubles et des coefficients de végétalisation, hors pleine terre, existent-ils ?

**Question 4.3** posée par le Commissaire Enquêteur : Le PLU prévoit t-il des quotas de place de stationnement de voitures et vélos par logement et pour les bureaux sur cette zone « UCd » ?

**Sujet numéro 5 :**

Exposé du sujet : Au regard du Label ECO-QUARTIER

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

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

Question 5.1 : De quelle manière le projet s'intègre dans le contexte du label Eco-quartier ?

Question 5.2 : La consommation d'énergie de l'IGH de bureaux est elle compatible avec le label Eco-Quartier ?

**THEME 2**

**Sujet numéro 6 :**

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

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

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

Question 6.1 : Quelles sont les particularités de l'ilot D5, par rapport aux autres du Trapèze, qui justifient une dérogation à "l'échelle de quartier" au profit d'une échelle métropolitaine ?

Question 6.2 : Un phénomène physique dénommé « effet Venturi » peut-il se produire en raison des vents d'ouest dominants descendants des coteaux de Meudon et accentué par les percées entre les immeubles de grand hauteur du D5 ? Cet élément a t-il été pris en compte ?

Question 6.3 : La consommation énergétique future de l'IGH a t-elle été calculée de façon réaliste et selon quelles normes ?

**Question 6.4** posée par le Commissaire Enquêteur : Quelle sera l'évolutivité des tours de grande hauteur dans le temps ?

**Sujet numéro 7 :**

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

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

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

Question 7.1 : Quel seront les conséquences de ces nouveaux immeubles de grande hauteur de l'ilot D5 sur l'ensoleillement du parc et des habitations limitrophes ? Une étude sur les ombres portées par les nouvelles constructions a t-elle été réalisée ?

Question 7.2 : Si la ZAC impose aux constructeurs le respect de la démarche HQE où sont les ilots de fraîcheur le long des voies du trapèze ?

---

**Question 7.3 posée par le Commissaire Enquêteur :** Le phénomène d'ICU (îlot de chaleur urbain) a-t-il été pris en compte au niveau des matériaux, de l'occupation des sols et de la morphologie urbaine sur l'îlot D5 ?

**Sujet numéro 8 :**

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

Résumé de l'expression du public sur ces sujets

La végétalisation de l'îlot D5 est insuffisante au regard de la carence en espaces verts de Boulogne. Le coût de la végétalisation pour les résidents de l'îlot D5 a-t-il été pris en compte et celle-ci sera-t-elle pérenne.

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

Question 8.1 : Quelles seront les zones végétalisées entre les immeubles qui seront ouvertes au public ?

Question 8.2 : Qu'est-il prévu pour pérenniser la végétalisation des façades notamment des immeubles de logements, notamment sociaux et pour quel coût ?

Question 8.3 : La représentation des parties émergentes des IGH est-elle réaliste et qu'elle pourrait en être leur réelle transparence ?

**THEME 3**

**Sujet numéro 9 :**

Exposé du sujet : Les incidences sur la faune

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

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

Question 9.1 : L'étude d'impact a-t-elle pris en compte la faune environnant l'îlot D5 qui peut être concernée par les nouvelles constructions ?

**Sujet numéro 10 :**

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

Résumé de l'expression du public sur ces sujets

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

Les transports en commun déjà saturés ne seront pas suffisants pour le nouvel afflux de population généré par l'îlot D5.

Question 10.1 : Quel est le plan de circulation automobile et autres mobilités retenu pour faire face à l'apport de nouveaux habitants de l'îlot D5 ?

Question 10.2 : Qu'est-ce qui a été prévu pour faciliter l'accès aux transports en commun avant la mise en œuvre de la ligne 15 ?

**Sujet numéro 11 :**

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

Résumé de l'expression du public sur ces sujets

La dépollution de la parcelle n'est pas suffisante pour assurer la sécurité des futurs résidents.

---

Les constructions en Zone inondable, telle que sur la parcelle du D5, présentent des risques.

Question 11.1 : Le projet se situe dans une zone inondable et les parkings dans la nappe phréatique la cuve de fioul de 20 m<sup>3</sup> installée dans la nappe présente-elle un risque environnemental en cas de crue importante ?

Question 11.2 : Compte tenu de la proximité de la Seine et de la qualité des sols mais également des inondations fréquentes, existe-t-il un risque de mouvements de terrain sur cette parcelle et des conséquences potentielles sur l'approvisionnement électrique ?

**Question 11.3 posée par le Commissaire Enquêteur** : Le terrain du D5 a-t-il fait l'objet d'une dépollution préalable suffisante pour garantir la sécurité des résidents et des ouvriers du chantier ?

#### **Sujet numéro 12 :**

Exposé du sujet : Les incidences en terme de bruit

Résumé de l'expression du public sur ces sujets

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

Question 12.1 : Une cartographie avec les courbes iso-phoniques\* induites par l'augmentation du trafic routier et le cheminement aérien a-t-elle été réalisée en tenant compte des effets induits par les IGH ?

Question 12.2 : L'isolation des logements et bureaux projetés sur l'îlot D5 est-elle suffisante pour réduire les bruits des différentes circulations ?

**Question 12.3 posée par le Commissaire Enquêteur** : L'étude d'impact et l'avis de la MRAE a envisagé de prévoir un retrait des immeubles d'habitation de la RD1, comment cet avis a-t-il été pris en compte ?

#### **Sujet numéro 13 :**

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

Résumé de l'expression du public sur ces sujets

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

La façade des anciens ateliers Renault a été conservée, quelle sera le devenir de cet ensemble historique ?

Question 13.1 : Quelles mesures seront prises pour réduire les nuisances du chantier pour les résidents du pourtour ?

Question 13.2 : L'évacuation des gravats sera organisée de quelle manière pour limiter les nuisances et perturbations sur la circulation automobile ?

Question 13.3 : Quel est le projet précis relatif au démontage et à son implantation future du Mur de l'artillerie ?

#### **THEME 4**

#### **Sujet numéro 14 :**

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

Résumé de l'expression du public sur ce sujet

L'enquête, programmée dans la période estivale qui est inappropriée, doit être reportée ou prolongée, ainsi qu'étendue aux communes du GPSO.

- 
- Question 14.1 : Pourquoi la période estivale a été retenue pour cette enquête ?  
Question 14.2 : Pourquoi l'enquête publique n'a pas été étendue aux communes limitrophes ?  
Question 14.3 : Qu'en est t-il du calendrier et du démarrage des travaux pour l'îlot D5 ?

## 6. Réponse de la SCCV Boulogne D5 aux observations du public et commentaires du commissaire enquêteur

Le mémoire en réponse de SCCV BOULOGNE D5, le 17 Septembre 2020 a été complété par les commentaires du commissaire enquêteur aux réponses de la MOA.  
Celui ci est repris ci dessous et figure également en annexe.

### Commentaire introductif du MOA :

L'enquête publique qui s'est déroulée du vendredi 10 juillet au mercredi 26 août a permis de recueillir les observations des riverains et des associations et a suscité des interrogations du commissaire-enquêteur auxquelles nous répondons de manière circonstanciée au sein de ce Procès-Verbal de synthèse. Les réponses relatives à la programmation de la ZAC ont été fournies par l'aménageur, la SPL Val de Seine Aménagement.

Les observations recueillies auprès du public permettent de constater que le dossier de l'enquête publique, très complet, a permis une lecture et analyse exhaustive du projet de l'îlot D5 par le public.

Le projet D5 est emblématique à plus d'un titre : placé en façade de la Seine, et à l'entrée du nouveau quartier du Trapèze, il constitue le dernier îlot des terrains Renault, dont la réhabilitation a commencé en 2004 avec la création de la ZAC Seguin Rives de Seine et l'approbation d'un PLU pour Boulogne-Billancourt.

Sur une superficie de 37,5 hectares, l'aménagement du Trapèze a permis, sur la base d'un schéma directeur précis issu d'une concertation menée entre l'Etat, la Ville de Boulogne, les autres collectivités impliquées et les boulonnais, de remplacer les bâtiments industriels par une urbanisation nouvelle dont la composition mixte (bureaux, logements, commerces, services, équipements publics, espaces verts) et la composition architecturale garantissent aux occupants des lieux une qualité de vie exemplaire.

L'îlot D5, l'un des derniers îlots du Trapèze restant à aménager, applique le principe de mixité des usages à l'îlot prévu au schéma directeur du Trapèze. Il est composé d'un programme de bureaux, de logements en accession, de logements sociaux et d'un établissement pouvant recevoir du public.

Le programme de l'îlot D5, résultat d'un long travail réalisé par l'ensemble des architectes et bureaux d'études et précisé avec les autorités environnementales (DRIEE, MRAE), la Brigade des Sapeurs-Pompiers de Paris, les Architectes des Bâtiments de France, a permis de développer ce projet respectueux de son environnement avec des objectifs énergétiques et environnementaux forts.

### Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur considère que ce préambule apporte une vision suffisamment large du projet pour constituer une introduction aux observations nombreuses du public. La MOA a été assistée dans ses réponses au PV de synthèse par la société d'aménagement de la ZAC (SPL) mieux à même de tracer contexte général du permis de construire, inséré dans son environnement.

Les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par cette observation.

### QUESTION 1.1 : Commentaires et avis technique du MOA

La densité de l'îlot D5 a été définie en fonction du résultat des études menées dès avant la création de la ZAC en 2004, études qui ont été actualisées au fur-et-à mesure du développement des divers programmes de constructions sur le territoire des anciennes usines Renault :

- Etudes de positionnement spécifique sur le logement (positionnement concurrentiel sur l'offre et la demande de logements), sur le potentiel commercial, étude de projection de la population, état des besoins de surfaces de bureaux et de surfaces commerciales dans l'Ouest parisien, les transports (étude de trafic, diagnostic des besoins du territoire en termes de transport en commun), etc....
- Etude d'impact sur l'environnement ;
- Diverses études environnementales : étude des potentialités piscicoles du site de la ZAC Seguin – Rives de Seine (Hygrosphère, 2004), inventaire ornithologique des berges de Seine à Boulogne Billancourt (ROCHE, 2000)

L'Etat, la Ville de Boulogne, la société Renault propriétaire des terrains, l'aménageur, les habitants au travers des réunions de concertation et du PLU ont opté pour un schéma directeur d'urbanisation basé sur les principes suivants :

- **Inclure le Quartier du Pont de Sèvres avec ses tours de logements et de bureaux dans le périmètre de ZAC** pour l'intégrer à la réhabilitation du secteur,
- **Conférer un caractère singulier à l'Île Seguin** en lui affectant une programmation culturelle sur les deux pointes (musée d'art contemporain, salle de concerts).
- **Faire du secteur du Trapèze un quartier de ville avec une forte mixité des usages au sein de chaque îlot** : 50% de logements dont 1/3 de logements sociaux, de nombreux équipements publics, des commerces de proximité pour répondre aux besoins des habitants et des bureaux.
- **Aménager l'ensemble autour de l'idée d'une « ville parc »** qui, tout en répondant aux besoins de logements neufs et de surfaces nouvelles de bureaux donne une place importante à la nature en Ville et qui permette de tirer parti des contraintes et des atouts du site (site inondable, paysage des bords de Seine). Pour cela les espaces publics ont été dimensionnés généreusement (50% d'espaces publics pour le secteur du Trapèze).

Les hauteurs et la densité des îlots sont le résultat de la combinaison de ces divers éléments. Re transcrite dans les PLU, la densité des constructions (3,5 en moyenne sur le Trapèze) est compensée par l'obligation de conserver en pleine terre 50% des espaces libres.

Dès 2004, le PLU prévoit la possibilité de construire 2 points hauts à chaque extrémité du Trapèze :

- 1 sur l'îlot C1 : la tour Horizons
- 1 sur l'îlot D5 : projet objet de la présente enquête publique

### Commentaires du commissaire enquêteur

**Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par cette observation avec une mise en perspective du projet.**

---

**QUESTION 1.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

Les différents bâtiments de l'îlot D5 sont séparés par 3 venelles qui connectent visuellement (et physiquement pour la venelle centrale) le parc de Billancourt au quai de Seine. Ces venelles sont largement végétalisées, avec 1,20m d'épaisseurs de terre, permettant la mise en place d'une végétation abondante et variée.

Les bâtiments sont eux-mêmes végétalisés sur les balcons des niveaux bas (40cm d'épaisseur de terre) et jusqu'aux terrasses intermédiaires (entre 60 et 80cm d'épaisseur de terre), offrant une continuité végétale sur toutes les façades, et une surface végétalisée supérieure à la surface totale de la parcelle : un peu plus de 9200 m<sup>2</sup> contre 8866 m<sup>2</sup> de parcelle.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par cette observation.**

**QUESTION 1.3 : Commentaires et avis technique du MOA**

Les immeubles les plus proches sont situés au nord de l'îlot D5, à environ 120 mètres de ce dernier.

Ils bénéficient ainsi d'un angle de vision assez large et d'une vue préservée sur les coteaux de Meudon de part et d'autre de l'îlot où aucune construction n'est possible (plaque centrale à l'ouest et terrain de sport du Parc de Billancourt à l'est).

De plus, les 3 venelles végétalisées apportent une porosité à l'îlot et ouvrent des percées visuelles vers les coteaux de Meudon.

La végétalisation est très présente sur cet îlot avec une toiture terrasse végétalisée sur le lot 2 et des balcons végétalisés sur tous les immeubles.

Rappelons par ailleurs que la constructibilité de l'îlot D5 est prévue depuis la création de la ZAC et l'approbation du PLU de 2004, soit bien avant que les habitants des immeubles environnants de la ZAC n'occupent les lieux.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

**Ce sujet est particulièrement sensible et de très nombreux riverains sont intervenus pour observer et manifester leurs craintes sur la perte du bénéfice d'une large vue actuelle sur les coteaux de Meudon. Les arguments de la MOA sont recevables en reconnaissant implicitement la réduction de ce vis à vis mais expliquant qu'il est compensé par les vues latérales et au travers des venelles. Ces modifications vont, pour quelques riverains impactés, être sans doute facteur de réactions au fil de la construction, sachant que la présence d'un terrain vague non occultant face à leurs propriétés ne pouvait pas perdurer et pouvait aussi générer des désagréments d'autre nature. La MOA apporte néanmoins une réponse claire aux questions soulevées par cette observation.**

## QUESTION 2.1 : Commentaires et avis technique du MOA

Le besoin en équipements scolaires lié à l'apport de population de l'îlot D5 a été anticipé dans les études de programmation de la ZAC. Aujourd'hui, on note une réduction du nombre d'élèves dans le primaire et une hausse dans le secondaire. La ville de Boulogne-Billancourt adapte les établissements scolaires qu'elle gère en fonction de ces évolutions.

### LES ECOLES DU TRAPEZE :

Il existe sur le Trapèze 3 écoles primaires comptant 18 classes chacune, et pouvant donc accueillir environ 1 400 élèves.

	2017-2018	2018-2019	2019-2020	Prév. 2020-2021	<b>Capacité</b>
Doisneau	483	451	438	407	470
Biodiversité	466	469	470	458	470
Numérique	115	297	432	467	470
<b>TOTAL</b>	<b>1 064</b>	<b>1 217</b>	<b>1340</b>	<b>1 332</b>	<b>1 400</b>

Sur une capacité globale d'accueil de 1 400 élèves, ces 3 écoles du Trapèze ont accueilli jusqu'à présent, un maximum de 1 340 élèves en 2019-2020. De plus, la Ville constate que les effectifs commencent à décroître légèrement à la rentrée 2020.

### COLLEGES

A la suite d'une analyse des effectifs réalisée sur l'ensemble des collèges existants sur le territoire de Boulogne-Billancourt, le Département des Hauts-de-Seine a constaté l'existence d'une réserve capacitaire, permettant d'accueillir les enfants de la ZAC Seguin Rives de Seine, sous réserve d'une adaptation de la sectorisation des différents collèges.

De ce fait, la sectorisation du collège Jean Renoir, établissement de rattachement qui accueille les élèves du quartier du Trapèze, a été modifiée au premier semestre 2020.

Par ailleurs une partie de son secteur a été transférée vers le collège Jacqueline Auriol, pour lui permettre, à compter de la rentrée de septembre 2020, d'accueillir les enfants issues des écoles primaires du Trapèze. Les collèges existants devraient donc être en mesure d'absorber sans difficultés les élèves qui arriveront en 2023.

### LYCEE

Dans le cadre du programme des équipements publics de la ZAC Seguin Rives de Seine, le PLU prévoyait un emplacement réservé pour la réalisation par la Région d'un lycée, afin d'accueillir les enfants résidents sur la ZAC. Ce lycée de 21 classes d'enseignement général et scientifique permettant l'accueil de 860 élèves a été ouvert à la rentrée de Septembre 2018.

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Les inquiétudes sur la saturation des établissements scolaires du secteur compte tenu de l'apport en population jeune est légitime. La MOA et la SPL apportent des réponses chiffrées qui sont parfaitement recevables si ce n'est que la petite enfance n'est pas évoquée dans ce paragraphe et que c'est sur ce point que les tensions en terme de place peuvent être le plus dommageable pour les familles sans solution d'école maternelle de proximité facilitant la vie quotidienne de parents actifs.

---

**QUESTION 2.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

La ville de Boulogne Billancourt enregistre un bon taux d'attribution des places en crèche : 58% sur les trois tranches d'âge bébés / moyens / grands. Le quartier Q3 comprend aujourd'hui 566 places en crèche publique et 164 places en crèche privée. Ce qui lui permet d'avoir un taux d'attribution supérieur à celui observé en moyenne sur le territoire de Boulogne-Billancourt.

En outre, le développement des études programmatiques et architecturales pour la conception du projet D5 ont mis en évidence les difficultés pour intégrer une crèche privée sur cet îlot. Les raisons sont notamment les suivantes :

- problématiques de sécurités liés à la proximité immédiate avec la RD1,
- manque d'espaces extérieurs nécessaires pour les enfants,
- visibilité trop importante des logements sur les aménagements extérieurs qui auraient été destinés aux enfants.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le projet de crèche avait été étudié puis retiré du projet. La pollution de l'air constituait un risque pour des installations destinées à la petite enfance comme le remarque la MRAe et notamment en Rez de chaussée, au bord d'un axe routier très fréquenté. Il est regrettable que ce projet n'ait pas été déplacé dans une zone moins exposée du l'îlot D5 ou en étage pour répondre aux besoins de proximité d'un tel équipement pour les futurs résidents. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA répondent néanmoins aux questions soulevées par cette observation.

**QUESTION 2.3 : Commentaires et avis technique du MOA**

Le projet est en dessous des seuils réglementaires requérant une étude de sécurité publique, à savoir un projet en-dessous de 70 000 m<sup>2</sup> et dans lequel il n'y a pas d'ERP de 1<sup>ère</sup> ou 2<sup>ème</sup> catégorie.

Par ailleurs, l'ensemble des espaces extérieurs de l'îlot D5 sera clôturé le soir.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a repris ce questionnement évoqué par quelques personnes sur le volet sécurité publique de la zone et notamment des percées entre les immeubles difficiles à surveiller. La clôture des passages en concordance avec les fermetures du parc peuvent répondre à cette crainte. Le commissaire enquêteur considère donc que cette réponse éclaire bien le sujet soulevé par cette observation connexe au dossier de permis de construire.



### QUESTION 3.1 : Commentaires et avis technique du MOA

Le taux de vacance de bureaux est de 7,4% à Boulogne Billancourt et de 6,2% sur l'ensemble de la Boucle Sud. Ces taux sont les plus faibles depuis 9 ans (source Immostat, base de données de référence créée par les professionnels de l'immobilier en Ile de France).

Le taux de vacance est de 2,9% à Paris intramuros et de 5,5% en Ile de France.

Concernant Boulogne Billancourt, le niveau de l'offre disponible d'ici 2023 (date de livraison de D5) est très inférieur aux volumes annuellement loués, à savoir 34 000 m<sup>2</sup> / an sur les 3 dernières années.

En effet, nous constatons que seulement 17 000 m<sup>2</sup> sont disponibles en 2022 puis 15 000 m<sup>2</sup> en 2023. Ces 15 000 m<sup>2</sup> disponibles en 2023 correspondent au solde de l'opération D5, puisque, sur les 40 000 m<sup>2</sup> de bureaux développés sur D5, 25 000 m<sup>2</sup> ont déjà trouvé preneur et sont formellement loués.

Concernant le parc de bureaux du Trapèze, qui constitue un pôle tertiaire et donc un marché à lui seul avec 172 000 m<sup>2</sup> de bureaux livrés, le taux de vacance est extrêmement faible avec 2,7 % (source Seine Ouest Entreprise (SOE)), ce qui traduit une tension sur le marché (insuffisance de l'offre de bureaux neufs pour faire face à la demande).

L'attractivité forte de cette zone, pour des entreprises de plus en plus soucieuses d'offrir un cadre de vie agréable à leurs salariés, est donc aujourd'hui freinée par une offre très inférieure à la demande du marché

Ces indicateurs montrent que ce marché ne témoigne à court et moyen terme d'aucun signe de surproduction.

#### Commentaires :

*On entend par seuil d'équilibre le taux de vacance qui exprime un marché commercialement fluide, c'est-à-dire sans sur-offre ni sous-offre, permettant une bonne concrétisation de la demande exprimée par les utilisateurs. Le seuil d'équilibre d'un marché est atteint lorsque le taux de vacance est de **l'ordre de 6%**.*

*Un taux de vacance supérieur à **8,5%** est un indicateur d'offres en surabondance par rapport à la demande, un taux inférieur à **4,5%** est un indicateur de pénurie d'offres.*

#### Commentaires du commissaire enquêteur

L'actualité a fait converger les questionnements sur le sujet du télétravail et en conséquence sur l'inutilité de construire de nouvelles surfaces de bureaux. Bien souvent des surfaces sont affichées comme disponibles à la location. Ce phénomène entraîne, pour le public, un ressenti qui n'est pas obligatoirement conforme à la réalité. Toutefois les réponses de la MOA sur ce sujet ne donnent qu'une photographie instantanée du thème. C'est une approche prospective qui a été sollicitée même si l'évolution du marché de bureaux est dans le contexte actuel difficile à anticiper. La concomitance de la construction de surfaces tertiaires sur l'île Seguin peut avoir pour résultat une saturation de l'offre dans un secteur déjà largement pourvu, d'où les interrogations légitimes du public.

Le contexte de prise à bail de l'IGH est cependant favorable au projet pour réduire la vacance des surfaces disponibles qui le jouxte. La réponse de la MOA est argumentée et parfaitement recevable.

### **QUESTION 3.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

Un bailleur social reconnu se portera acquéreur des logements et s'occupera de leur gestion.

Les logements sociaux représentent 1/3 des logements de chaque copropriété et sont situés dans une cage d'escaliers dédiée distincte dans chaque Immeuble afin de faciliter leur gestion par le bailleur social. Ils pourront bénéficier des services d'un gardien qui disposera d'une loge.

Le règlement de copropriété s'appliquera aussi bien pour les logements en accession que pour les logements sociaux.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

La gestion d'un bailleur social reconnu et expérimenté peut permettre d'estomper les éventuelles difficultés de gestion qui sont anticipées par le public et qui peuvent rejaillir sur l'aspect général du bâtiment sur le long terme. Le structure retenue, avec cage d'escalier dédiée et gardien à demeure, est le gage qu'un meilleur entretien soit réalisé et susceptible de lever les craintes exprimées. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont adaptées aux questions soulevées par cette observation.

### **QUESTION DU CE 3.3 : Commentaires et avis technique du MOA**

Conformément aux orientations du plan local de l'habitat, un quota de 33 % de logements sociaux a été imposé pour chaque macro-lot du Trapèze.

Les réserves foncières permettant de construire de nouveaux programmes de logements sont en effet rares. La carte ci-après illustre la répartition des logements sociaux sur le territoire. Le quartier du Trapèze, une fois libéré par Renault, a concentré l'essentiel des programmes récents.

Cette 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.

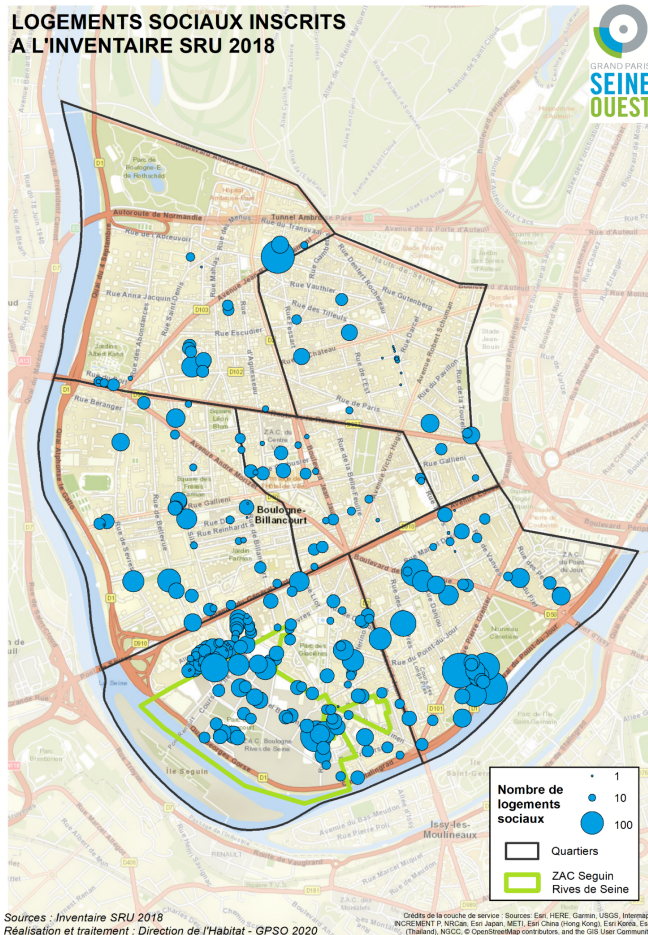
Ainsi, le pourcentage de logements sociaux dans la Ville de Boulogne Billancourt s'élevait à 14,75% au 1er janvier 2019.

Cette situation a conduit le Préfet des Hauts de Seine à signifier en décembre 2017 à la Ville un constat de carence en la matière, imposant à la Ville de poursuivre et d'améliorer la construction de nouveaux logements aidés.

Dans ce contexte, les 60 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui avaient initialement été prévus sur l'îlot D5 ont été réaffectés à concurrence de 20 000 m<sup>2</sup> à la réalisation de logements, dont 1/3 de logements sociaux.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

La loi SRU impose de consacrer une part significative de logements sociaux aux nouveaux programmes et ces textes s'imposent donc à l'îlot D5. Le déséquilibre entre le nord et le sud de Boulogne est manifeste mais la structure de l'habitat au sud et l'ancienneté du parc au nord sont des éléments de contraintes incontournables. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont argumentées. (voir plan communiqué ci dessous)



**QUESTION 4.1 : Commentaires et avis technique du MOA**

Depuis 2004, le PLU autorise la création d'un IGH sur l'îlot D5.

L'article UCd 10.1.7 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé et approuvé par délibération du 19 décembre 2018 du Conseil de Territoire de Grand Paris Seine Ouest, actuellement en vigueur, conserve cette possibilité en autorisant une construction à 88 mètres de haut (ou 120NGF).

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.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur considère que cette réponse du MOA est satisfaisante.**

#### **QUESTION Du CE 4.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

Concernant les vis-à-vis sur une même parcelle, le PLU de Boulogne-Billancourt prévoit les dispositions suivantes :

#### **Article UCd 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

##### *UCd 8.1 Implantation des constructions*

*Les constructions implantées sur un même terrain doivent l'être à une distance minimale de 5 m, cette distance étant mesurée perpendiculairement à chacune des façades.*

##### *UCd 8.2.1 Profil des constructions en vis-à-vis sur un même terrain*

*[...] Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :*

- \*Aux constructions le long du quai Georges-Gorse sur une épaisseur maximale de 15 m comptée à partir de l'alignement,*
- \* Aux îlots délimités :
  - Par le parc du trapèze, la rue de Meudon et le quai Georges-Gorse,*
  - Par la rue du Vieux Pont de Sèvres, le passage du Vieux Pont de Sèvres prolongé et le cours de l'Île Seguin,**
- \*Aux volumes de couronnement et aux coupures de 4 à 8 mètres de large dans un même bâtiment.*

Les bâtiments de l'îlot D5 sont implantés conformément aux prescriptions du PLU, avec une distance entre constructions toujours supérieure à 8m. Une attention particulière a également été apportée à l'orientation des façades sur les venelles, afin de ne pas créer de vis-à-vis parallèles, et ainsi d'orienter les vues depuis les bâtiments, vers le parc ou vers la Seine.

Concernant les vis-à-vis avec les autres îlots, ceux-ci sont inexistant, aucun n'étant situé à moins de 120m de la parcelle d'assiette de l'îlot D5.

Il n'est pas fait mention d'un coefficient de végétalisation dans la zone UCd du PLU de Boulogne-Billancourt. En revanche, les différents labels visés par le Maître d'Ouvrage imposent un coefficient biotope au moins égal à 0,40. Nous visons un coefficient largement supérieur, estimé en l'état d'avancement du projet à 0,66, grâce notamment à l'importance des surfaces végétalisées et des épaisseurs de terre mobilisées.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

La prise en compte architecturale du cadre de vie des résidents compense l'absence de règle contraignante du PLU en la matière (vis à vis et végétalisation) donc le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont argumentées.

#### **QUESTION Du CE 4.3 : Commentaires et avis technique du MOA**

L'article UCd 12.2.3 du PLU, prévoit en effet des dispositions concernant le dimensionnement et le nombre de places voitures, deux roues, vélos pour les logements et les bureaux.

Le projet respecte ces quotas, le parc de stationnement réservé aux bureaux et aux logements se développe sur quatre niveaux en infrastructure avec 707 places Véhicule légers, 134 places deux roues et plus de 900 m<sup>2</sup> de locaux vélos.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

Les locaux vélos occupant 900 m<sup>2</sup> pour les quatre bâtiment doivent permettre d'assurer la bonne utilisation de ce moyen de transport en pleine expansion. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA apportent des informations aux questions soulevées.

### QUESTION 5.1 : Commentaires et avis technique du MOA

Le label Eco-quartier a récompensé l'opération Seguin - Rives de Seine en 2013, pour la tenue de ses objectifs environnementaux. L'opération D5 s'inscrit pleinement dans les objectifs du quartier :

- *La construction et la consommation d'énergie, allant au-delà des normes exigées par les certifications en cours.*  
C'est dans cette démarche que le PLU de Boulogne Billancourt impose des consommations inférieures à la réglementation thermique en vigueur, de -10% pour les bâtiments logements et de -15% pour les bâtiments de bureaux.  
Les 4 bâtiments de l'opération D5 s'inscrivent dans cette démarche et visent ainsi -20% de la RT pour les deux bâtiments de logement, et -30% de la RT pour les deux bâtiments de bureaux, c'est-à-dire au-delà des objectifs fixés pour l'Eco-quartier.
- *La mixité de l'habitat*  
L'opération D5 est caractérisée par sa mixité, proposant à la fois des bureaux et des logements, dont 1/3 de logements sociaux.
- *Les déplacements doux*  
Des locaux vélos sont aménagés pour chacun des bâtiments de l'îlot D5, favorisant leur accès par les pistes cyclables qui longent la parcelle sur le quai Georges Gorse. Une venelle piétonne est également aménagée entre les bâtiments 2 et 3, afin de connecter le quai au Parc de Billancourt.
- *Les espaces publics et la présence de la végétation à toutes les échelles*  
Le projet D5 est notamment caractérisé par sa végétalisation :
  - Sur les 3 venelles au RDC
  - Sur les balcons filants des 4 bâtiments
  - Sur les terrasses intermédiairesTous ces espaces bénéficient d'épaisseurs de terre importantes afin de permettre la pousse de végétaux abondants et ainsi assurer une continuité horizontale et verticale de la végétation et de la biodiversité.
- *Le système innovant de gestion des eaux à grande échelle, constituant un atout pour le cadre de vie et la biodiversité*  
Cet objectif s'inscrit principalement à l'échelle du quartier entier, mais est également pris en compte sur l'îlot D5. La large végétalisation des venelles et des terrasses intermédiaires permet une captation d'une partie de l'eau de pluie, le reste étant récupéré dans des cuves situées en sous-sol afin d'être réutilisé pour l'arrosage.
- *Viser la sobriété énergétique et la diversification des sources au profit des énergies renouvelables et de récupération.*  
L'ensemble du projet est relié aux réseaux de chaud et de froid de la ville avec un objectif de couvrir 60% des besoins énergétiques avec des énergies renouvelables ou de récupération, et s'inscrit donc dans cette démarche.

### QUESTION 5.2 : Commentaires et avis technique du MOA

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.

### Commentaires du commissaire enquêteur

---

La prise en compte des normes de l'Eco-quartier compense en partie le fait que c'est la RT de 2012 qui fait référence dans ce projet et non pas un alignement sur les RT de 2020, qui auraient pu être anticipées mais faisant l'objet du questionnement suivant (6.3).

La MOA aurait pu apporter des informations en outre sur les autres sujets de l'éco-Quartier et par exemple la préservation de l'histoire et de l'identité du site, abordé plus loin. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont néanmoins argumentées.

**QUESTION 6.1 : Commentaires et avis technique du MOA**

Il faut noter ici les conditions de vis-à-vis très favorables : l'îlot D5, compte tenu de la mise à distance générée par le Parc est à environ 120 mètres des bâtiments en vis-à-vis, ce qui est une condition urbaine tout à fait exceptionnelle dans le Grand Paris.

Les hauteurs proposées sur le projet D5 (63.50 m pour l'IGH et 55 m pour les logements) sont très inférieures aux possibilités offertes par le PLU depuis 2004 qui autorise des constructions allant jusqu'à 88m (120 NGF). Il s'agit donc de bâtiments de hauteurs raisonnées, s'inscrivant dans une ligne de ciel déjà variée à Boulogne et qui sont proportionnés au regard des espaces libres environnants.

Le projet ne déroge pas « à l'échelle du quartier », qui comprend d'autres émergences avec des hauteurs bien supérieures : 88 m pour la Tour Horizons, 110 m pour les Tours City Lights au Pont de Sèvres. Le projet bénéficie d'une situation exceptionnelle en proue au Sud-Est du Trapèze et en bord de Seine, ce qui justifie son envergure.

**QUESTION 6.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

Le Trapèze, situé en zone urbaine dense, profite d'un effet de masque protecteur de son environnement urbain, que sont les bâtiments existants et les alignements d'arbres.

De plus, les façades des bâtiments de l'îlot D5 ne sont pas lisses ; les balcons en saillie et la végétation largement présente dans les venelles et en étages participeront à freiner le vent qui longe les façades.

Le système de venelles est déjà éprouvé dans le quartier du Trapèze, constituant même une de ses principales thématiques urbaines et ne fera pas exception à ce qui existe déjà.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par cette observation, même si une description plus imagée et une étude technique plus scientifiquement argumentée aurait pu être mieux appréciée.

### **QUESTION 6.3 : Commentaires et avis technique du MOA**

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. Pour autant, nous nous sommes fixés des objectifs plus ambitieux 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.

Ces engagements nous permettent d'évaluer également les consommations non conventionnelles du bâtiment pour prendre en compte des postes comme l'éclairage du parking, la consommation des ascenseurs, la consommation mobilière (serveurs, tisaneries, ordinateurs.) Cette évaluation influe sur la conception du bâtiment en orientant nos choix vers des appareils et systèmes moins énergivores.

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.

### **QUESTION du CE 6.4 : Commentaires et avis technique du MOA**

Le projet D5 ne comporte qu'un seul IGH, le lot 1, positionné à l'ouest de la parcelle, face à la plaque centrale. Il est compatible avec une réversibilité en logements.

En effet, le passage d'un classement Bureaux IGH W1 en un classement 4e famille de logement impose des dispositions moins contraignantes en termes de réglementation incendie, et les charges d'exploitation sont moins importantes pour de l'habitation que pour du bureau.

Concernant le bâtiment en lui-même, 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 vitrages toute hauteur maximisent les apports lumineux y compris pour les typologies les plus profondes.

La partie centrale, trop sombre pour y intégrer des logements, est utilisée comme celliers de stockage et rangements pour les locataires, optimisant ainsi les surfaces des habitations.

Dans la partie basse, les balcons plantés aujourd'hui conçus pour l'agrément des bureaux correspondent également à des usages domestiques, et contribuent à la réversibilité du bâtiment.

Enfin, au R+8, 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, etc....

### **Commentaires du commissaire enquêteur**

**Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA relative au devenir de l'IGH et sa réversibilité en logement à long terme sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par cette observation.**

**QUESTION 7.1 : Commentaires et avis technique du MOA**

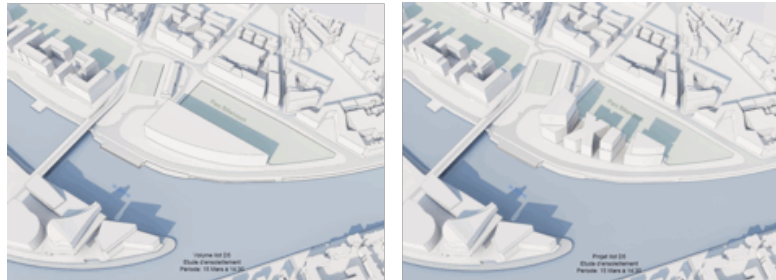
Une étude sur les ombres portées a été réalisée.

Nous avons 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.

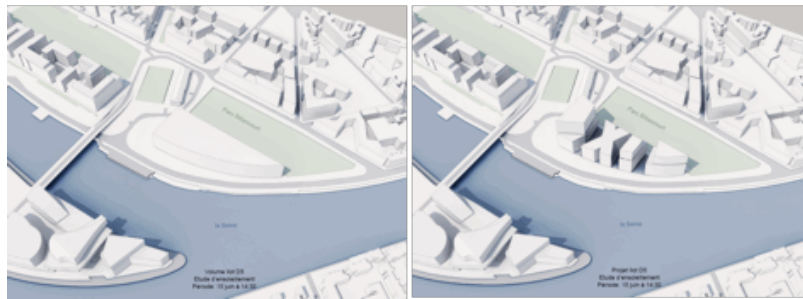
En effet, si les émergences produisent une ombre plus allongée, les trois venelles offrent des percées de lumière et réduisent l'ombre portée globale de l'îlot D5 sur le parc.

À l'exception des jours proches du solstice d'hiver, l'incidence sur les habitations est nulle.

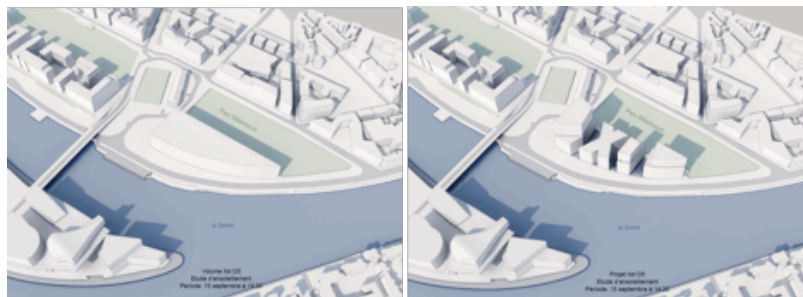
15 Mars 14h30



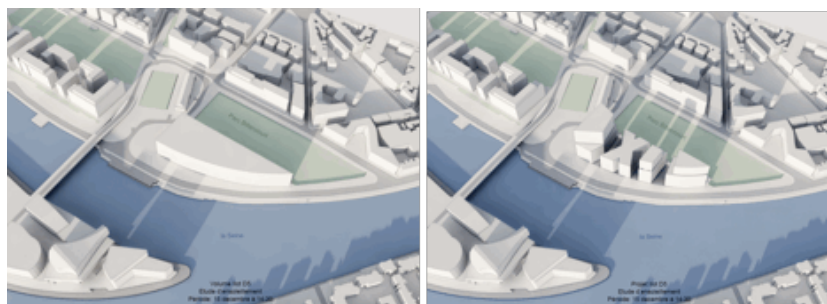
15 Juin 14h30



15 septembre 14h30



15 décembre 14h30





## Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les schémas et l'étude réalisée sur les ombres portées des immeubles selon les différentes saisons est pédagogique puisque les projections sont faites avec une barrière d'immeubles de hauteur similaire à ceux du pourtour. Sans pour autant lever les appréhensions du public sur cette question évoquée à de très nombreuses reprises, ces images permettent de limiter les fausses interprétations en les objectivant.

### QUESTION 7.2 : Commentaires et avis technique du MOA

Le quartier du Trapèze est situé en bord de Seine, ce qui permet aux programmes implantés en rives de bénéficier de vues dégagées très privilégiées pour la première couronne parisienne.

De plus, la ZAC Seguin Rive de Seine a été développée autour de l'idée d'une « ville parc » qui donne une place importante à la nature en ville et qui permet de tirer parti des contraintes (site inondable) et des atouts du site (paysage des bords de Seine).

Les espaces publics représentent 50% des terrains libérés par Renault.

Le plan d'aménagement des espaces publics décline à toutes les échelles des espaces verts permettant l'infiltration des eaux et la création d'îlots de fraîcheur. Ils s'appuient sur un réseau de voies, traverses piétonnes, circulations douces, et d'espaces verts généreusement dimensionnés :

– Le parc de Billancourt (7 ha), au cœur du réseau de nature structurant le nouveau quartier.

À l'articulation des berges et des traverses plantées, il offre à tous les Bouloonnais un vaste espace de promenade, de rencontre, de loisirs et des aires de jeux sur pelouses. Il a également pour fonction de récupérer le surplus des eaux de pluies issues des lots.

– L'île Seguin qui prévoit l'aménagement d'un jardin central de 1,5 ha. Il proposera une succession de jardins, ponctués par différents espaces : pelouse arborée, strate arbustives, cheminements...

– Le cours de l'île Seguin, axe urbain majeur du projet est une large promenade plantée. Il rejoint les berges et s'ouvre sur la perspective de l'île Seguin et des coteaux de Meudon et de Sèvres. Long d'environ 450 mètres, il est planté d'arbres variés de grande hauteur.

– Les noues et jardins en creux qui jalonnent les voies publiques arborées des macro-lots récupèrent les eaux claires depuis les toitures et les surfaces non circulées par les voitures. Les eaux s'infiltrent dans les jardins en cœur d'îlots ou sont acheminées vers les noues paysagères des traverses piétonnes et publiques. Les noues sont reliées entre elles par un système de surverse successif.

– Les berges de Seine assureront à terme des espaces de promenade : elles seront rendues praticables, élargies et plantées

– Les jardins intérieurs au cœur des lots construits, conçus comme des espaces végétalisés (terrasses, patios...), renforcent la présence de la « ville-parc » au plus près des immeubles. La majorité des immeubles comporte par ailleurs une toiture végétalisée, qui participe à la présence du « vert » dans le quartier et au rafraîchissement de la température.

Les cœurs d'îlot végétalisés respectent les dispositions du PLU qui impose :

– 1 arbre à moyen ou de haute tige par fraction de 75m<sup>2</sup> d'espace libre est exigé (art UAb 13.2.3),

– 50% des espaces libres doivent être de pleine terre soit un minimum de 2.3m d'épaisseur minimum de terre (art UAb 13.1.3).

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.

Tels sont les éléments qui concourent à la programmation des îlots de fraîcheur sur la ZAC.

Les aménagements des espaces non bâtis de l'îlot D5 intègrent cette logique de l'écoquartier.

---

**QUESTION du CE 7.3 : Commentaires et avis technique du MOA**

L'îlot D5 bénéficie d'une situation largement favorable pour éviter les désagréments liés aux îlots de chaleurs urbains. En effet, la présence de la Seine, toute proche de la parcelle, permet une régulation thermique naturelle de la zone.

Également, le parc de Billancourt attenant est un espace végétalisé permettant de réguler les pics de chaleur à l'échelle de la ville. Globalement sur l'îlot, les venelles reliant le parc à la Seine induisent un flux d'air favorable qui permet notamment la dissipation nocturne des calories des immeubles.

Enfin 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'îlot de chaleur se manifestent particulièrement.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que les réponses relatives aux îlots de chaleur urbain, sujet prégnant dans les thèmes du réchauffement climatique et des épisodes de canicule à répétition, sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par ces observations.

**QUESTION 8.1 : Commentaires et avis technique du MOA**

L'îlot D5 sera privé avec trois venelles dont deux venelles réservées aux habitants ou aux salariés de l'îlot et une venelle entre le lot 2 et le lot 3 ouverte au public en journée. Ces venelles seront largement végétalisées, avec 1,20m d'épaisseur de terre, permettant la mise en place d'une végétation abondante et variée.

Par ailleurs, il est à noter que la population bouloonnaise bénéficie d'une bonne accessibilité aux espaces verts : selon l'APUR, 93% des bouloonnais ont accès à moins de 500 mètres à un espace vert public.

**QUESTION 8.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

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 missionné pour, entre autres, entretenir l'ensemble des espaces verts (toiture terrasse du lot 2, balcons végétalisés, jardins...)

**Commentaires du commissaire enquêteur**

L'entretien des espaces plantés à l'intérieur et sur le pourtour des immeubles, gage de l'existence des nombreuses surfaces végétalisées décrites plus haut, est essentiel pour la pérennisation de l'aspect général des nouvelles constructions et plus spécialement de logements. La prise à bail, particulièrement des bailleurs sociaux, doit être conditionnée à des engagements fermes en la matière.

---

**QUESTION 8.3 : Commentaires et avis technique du MOA**

La représentation des bâtiments proposée est conforme aux intentions du projet architectural.

Les parties hautes des constructions sont traitées avec des matériaux clairs (béton lasuré, métal) et cristallins (verre). Il en résulte un aspect général lumineux et doux s'accordant avec les teintes dominantes du ciel parisien (gris, blanc).

Les éléments verriers utilisés pour les doubles peaux (thermique, protection au vent) et les gardes corps (lot 4), ne constituant par la peau principale des bâtiments, seront prévus en verres clairs (c'est-à-dire dotés d'une transmission lumineuse importante).

Cela participe à l'aspect cristallin de ces façades, qui ne sont jamais traitées comme des surfaces lisses et opaques, mais comme des éléments profonds aux reflets changeants.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Les préoccupations du public convergeaient sur l'illusion donnée par la représentation graphiques en transparence des parties supérieures des immeubles de grande hauteur. Ce quiproquo pour certains peut être aussi interprété comme de la mauvaise foi de l'architecte pour d'autres mais les émergences en verre peuvent néanmoins constituer un atout pour rompre l'effet massif des constructions et mieux s'intégrer au paysage. Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont argumentées.

**QUESTION 9.1 : Commentaires et avis technique du MOA**

L'étude Faune / Flore réalisée en 2017 et 2018 dans le cadre du Dossier d'Autorisation Environnementale Unique a été réalisé à l'échelle de la ZAC. L'étude d'impact de l'ilot D5 s'inscrit pleinement au sein de la ZAC et des autorisations environnementales.

Ainsi décrite dans l'étude d'impact, l'amélioration de la biodiversité au sein de l'ilot D5 par rapport à l'état initial (friche suite à la démolition d'ancienne usine appartenant à Renault) et son lien direct avec le parc de Billancourt sont des aménagements favorables à la faune environnante et plus particulièrement aux insectes, aux oiseaux et aux chiroptères ubiquistes (...) initialement observés à proximité du site.

Le commissaire enquêteur préconise une attention particulière dans le choix de certaines pauses dans le chantier pour ménager la faune environnante et celle du parc afin d'éviter de trop grands impacts environnementaux, à certaines périodes comme la nidification, etc...

---

#### **QUESTION 10.1 : Commentaires et avis technique du MOA**

L'îlot D5 dispose d'une situation particulière, car il est au bordé par des espaces piétons (plaque centrale, allée Askinazi) et par une voie structurante automobile la RD1. Il 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.

Desserte Piétonne : les pieds de façades de l'îlot D5, situé le long de la RD1, la plaque centrale et l'allée Askinazi seront des espaces exclusivement piétons, circulés uniquement pour la défense incendie du lot D5.

Desserte vélo/mobilité active : l'îlot sera desservi, le long de la RD1 par une piste cyclable.

Desserte automobile : aux pieds de l'îlot D5 se situe une voie de desserte automobile structurante, la RD1 ; qui permet de relier l'îlot à un accès vers Paris. L'îlot D5 sera connecté à cette voie par un seul point d'entrée / sortie aux parkings de l'îlot afin de limiter les ralentissements liés à cette connexion. De plus l'îlot 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'îlot D5. Cette programmation est détaillée davantage ci-dessous.

**QUESTION 10.2 :** Commentaires et avis technique du MOA  
Ile-de-France Mobilités et GPSO travaillent en coordination pour prolonger la ligne 42 jusqu'à Brimborion dès la mise en service du pont Seibert.



Dans cette attente, la ligne 42 a été prolongée à compter du 18/04/2019 jusqu'au Cours de l'Île Seguin depuis l'Hôpital Européen Georges Pompidou dans le cadre du projet Grand Paris des Bus. [https://www.ratp.fr/sites/default/files/lines-assets/plan-de-ligne/busratp/plan-de-ligne\\_busratp\\_ligne-42.1559726709.pdf](https://www.ratp.fr/sites/default/files/lines-assets/plan-de-ligne/busratp/plan-de-ligne_busratp_ligne-42.1559726709.pdf)

La ligne a une fréquence de l'ordre de 8 à 9 minutes en heure de pointe : [https://www.ratp.fr/sites/default/files/lines-assets/fiche-horaire/busratp/fiche-horaire\\_busratp\\_ligne-42.1558939831.pdf](https://www.ratp.fr/sites/default/files/lines-assets/fiche-horaire/busratp/fiche-horaire_busratp_ligne-42.1558939831.pdf)

La réalisation des aménagements nécessaires à la ligne 42 est d'ores et déjà anticipée côté Meudon puisque GPSO a confié la maîtrise d'ouvrage des aménagements à la SPL Val de Seine afin d'assurer une parfaite coordination et cohérence avec les autres tronçons (placette au débouché du pont Seibert, liaison avec la rue de la Verrerie, carrefour rue de la Verrerie / Rue Henri Savignac, terminus Brimborion).

Côté Boulogne-Billancourt, la place Jules Guesde a été réaménagée en 2019 et suivront la rue des Quatre cheminées et la place du marché de Billancourt.

Pour mémoire, l'ensemble des aménagements intègre des mesures conservatoires pour assurer le passage de véhicules articulés (18 m contre 12 actuellement).

### Commentaires du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont précises mais qu'il est à envisager que l'éloignement (temps d'accès piétonnier) des stations de métro et Tramway feront souvent pencher les résidents de l'îlot D5 vers un arbitrage en faveur de l'utilisation de la voiture avec les inconvénients bien connus en terme d'encombrements et de pollution. Acceptons néanmoins l'augure que le bus à haut niveau de service remplisse son rôle pour faire pencher la balance à l'inverse et fera gagner du temps d'accès à des moyens de transport rapides et non polluants.

---

#### **QUESTION 11.1 : Commentaires et avis technique du MOA**

Le projet répond au PPRI et à la Loi sur L'eau (voir attestations jointes au dossier PC) avec un avis favorable de la Direction Régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie Ile De France (DRIEE).

L'intégralité de l'infrastructure située sous la nappe est réalisée en paroi moulée. La cuve à fioul, qui alimente les groupes électrogènes, située en infrastructure sur une double hauteur entre les niveaux -4 et -3, est protégée par une double coque étanche. Cette cuve n'est accessible que par une trappe totalement étanche située au niveau supérieur (-2).

Par ailleurs, les 2 groupes électrogènes implantés en infrastructure répondent à des obligations réglementaires. Ils permettent le secours et le remplacement des équipements de sécurité de l'IGH (éclairage minimal, désenfumage, ascenseurs, équipements de secours en eau, pompes des eaux d'exhaure, système de sécurité incendie...).

Des essais de maintenance de ces groupes auront lieu une fois par mois, pendant 30 minutes à 50% de leur puissance maximale. Concernant l'échappement, la cheminée est située en terrasse technique du bâtiment (équivalent R+14).

#### **QUESTION 11.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

Le principe de fondations de l'infrastructure prend en compte les différentes natures de sol, les éventuelles crues de la Seine ainsi que les potentielles remontées de nappe phréatique. La paroi moulée d'environ 82 cm d'épaisseur et de 38 m de profondeur, ainsi que les fondations profondes (pieux) situées sous le radier, sont ainsi dimensionnées pour résister aux différents cas de figure (surpression en cas de crue, sous-pression en cas de remontée de nappe...).

Concernant les bureaux, en cas de crue centennale, les installations techniques (dont les installations d'alimentation électrique), situées dans des locaux parfaitement étanchés et cuvelés, seront mises à l'arrêt.

Concernant les bâtiments de logements, en cas de crue centennale, les locaux transformateurs sont situés au-dessus de la cote casier (31.55 NGF), il n'y a donc pas de risque de rupture d'approvisionnement électrique.

#### **Commentaires du commissaire enquêteur**

**L'existence de quatre niveaux de parking constituera un premier rempart pour absorber les évolutions de la SEINE en cas de crue importante et ainsi préserveront les zones du parc et des immeubles du pourtour des avancées du fleuve. Toutes les conditions de sécurité sont manifestement prévues pour éviter la pollution des eaux dans ce contexte avec des doubles cuvelages des réservoirs de carburant des groupes électrogènes.**

**Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par ces observations.**

### QUESTION 11.3 du CE : Commentaires et avis technique du MOA

Oui, une dépollution a été réalisée par le vendeur du terrain jusqu'au niveau des seuils imposés par les arrêtés préfectoraux.

Dans le cadre du projet de construction de l'ilot D5, des décaissements seront réalisés pour construire les sous-sols. La SCCV Boulogne D5 a missionné ICF, pour établir deux attestations, l'une prévue à l'article L556-1 du Code de l'Environnement (Loi ALUR), l'autre prévue à l'article L556-2 du Code de l'Environnement (Loi ALUR).

Ces attestations ont été jointes à la demande du permis de construire (PC 16-5 et 16-6), le projet de construction se trouvant sur un terrain situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS). Elles attestent que le maître d'ouvrage a pris en compte les mesures de gestion de la pollution des sols nécessaires dans la conception du projet de construction affectant l'ilot D5 et garantissent que le projet prend correctement en compte la problématique de pollution du sous-sol.

Ainsi, dans le cadre de la réalisation des travaux de terrassements, une surveillance de l'évacuation des terres polluées excavées vers les filières de traitement appropriées sera assurée par un bureau d'études spécialisé, missionné par le Maître d'Ouvrage, ayant réalisé les investigations complémentaires sur la parcelle.

De même, les moyens de protections utilisés par les ouvriers effectuant le terrassement seront préalablement validés par le bureau d'études spécialisé, en fonction des zones à excaver et de la nature des éventuels polluants identifiés, zone par zone.

### Commentaires du commissaire enquêteur

**Le commissaire enquêteur considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par ces observations.**

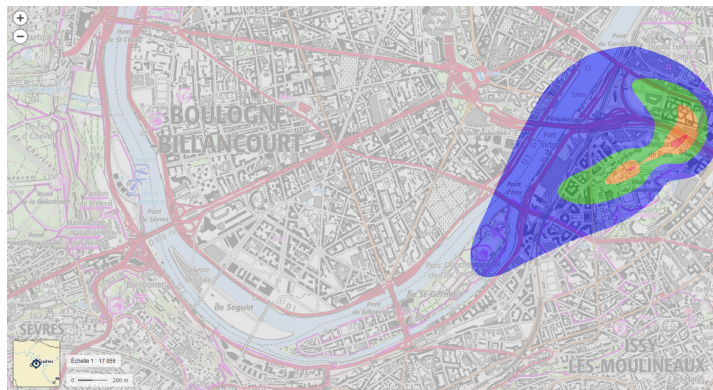
### QUESTION 12.1 : Commentaires et avis technique du MOA

L'ilot D5 ne comporte qu'un seul bâtiment de bureaux catégorisé en IGH, le lot 1 en IGH W1, c'est à dire un dernier plancher à moins de 50 mètres du sol. Les deux bâtiments de logements sont des bâtiments dit de 4ème famille (dernier plancher à moins de 50 mètres du sol) et le lot 2 est un immeuble de bureaux dit Code du travail avec son dernier plancher à 28 mètres.

L'étude d'impact a montré que l'ilot D5 se trouve en dehors du périmètre du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'héliport d'Issy-les-Moulineaux. Le site n'étant pas identifié comme particulièrement soumis au bruit du passage des hélicoptères, cet enjeu n'a pas été analysé après la constatation de l'état initial.

Concernant le trafic routier, une cartographie des courbes iso-phoniques a été réalisée et jointe à l'étude d'impact (voir p. 332 à 337) comparant la situation avant-projet (« au fil de l'eau ») et postérieurement à la réalisation du projet D5 (« projet »).

On constate que les niveaux sonores au « stade projet » n'augmentent pas et que les bâtiments de l'opération D5 formeront plutôt un écran pour le parc vis-à-vis du bruit routier des véhicules sur la voirie. *Source : Geoportail – Plan d'Exposition au Bruit*



---

**QUESTION 12.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

La conception des bureaux et des logements de l'ilot D5 s'est basée sur le niveau sonore qui sera engendré par la future RD1 et va au-delà des obligations imposées par les différentes réglementations acoustiques. En effet, les immeubles visent les certifications HQE, BREEAM, WELL, NF Habitat HQE qui nécessitent des dispositions particulières relatives à l'acoustique.

Concernant les immeubles de bureaux, les caractéristiques des menuiseries extérieures (isolement acoustique  $D_{nAT,TR}$ ) sont différentes suivant leur distance et leur orientation vis-à-vis de la RD (38 dB vers la RD, 30 dB vers le Parc, entre 30 et 33 dB sur les autres façades).

**QUESTION 12.3 du CE : Commentaires et avis technique du MOA**

Comme détaillé dans le mémoire de réponse aux remarques de la MRAE, plusieurs stratégies d'implantation ont été étudiées et comparées, afin de viser le moindre impact environnemental et proposer un cadre de vie de qualité aux futurs habitants.

La protection des futurs habitants vis-à-vis de cet environnement bruyant a donc été assurée par la mise en œuvre d'importantes valeurs d'isolement de façade. Ces valeurs vont plus loin que ce que la réglementation impose, afin de prendre en compte l'évolution du secteur au regard de la requalification de la RD1.

Les parties basses des bâtiments sont agrémentées de balcons profonds (1,5m minimum sur les façades donnant sur la RD1) et largement végétalisés, faisant office de filtre et permettent d'atténuer la réverbération du bruit des voitures. Les caractéristiques acoustiques des façades prévues sur les différents bâtiments prennent aussi ce paramètre en compte.

Il s'avère qu'un recul par rapport à la RD1 n'aurait pas amélioré significativement la situation pour les futurs habitants.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que les réponses relatives à la prise en compte du bruit auquel les constructions de logement de l'ilot D5 seront exposées ont été bien décrites par la MOA. Les simulations d'implantation alternatives reprises dans l'étude d'impact sont certes techniques mais pédagogiques et satisfaisantes pour se rendre compte de la prise en considération de ce sujet. Le rideau d'arbre de front de Seine constituera en outre un écran au bruit de la RD1 pour les résidents directement exposés en façade. Cette réponse de la MOA correspond donc bien aux questions soulevées par ces observations.

**QUESTION 13.1 : Commentaires et avis technique du MOA**

La SCCV BOULOGNE D5 respectera scrupuleusement les arrêtés municipaux relatifs au bruit ainsi que la charte chantier vert que nous mettons en place sur tous nos projets et imposée par l'aménageur de la ZAC.

La SCCV BOULOGNE D5 respectera également les obligations inscrites dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain concernant le respect de l'environnement sonore des riverains.

La SCCV BOULOGNE D5 recourra à des véhicules / engins de chantier avec équipements de chauffage ne nécessitant pas la mise en route du moteur.



---

**QUESTION 13.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

L'évacuation des terres excavées / gravats sera effectuée en semaine aux horaires autorisés par la Ville (entre 7h et 20h). Les éventuelles poussières seront limitées par la dispersion d'eau via des brumisateurs. Les camions d'évacuation quitteront le chantier après passage de leurs roues dans un décrotteur. Une balayeuse nettoiera les éventuelles traces laissées sur la voirie extérieure au chantier.

Des hommes trafic assureront la sécurisation des entrées / sorties de camions. La circulation des camions vers les différentes filières de traitement sera limitée par un recours à l'évacuation par voie fluviale (potentiellement jusqu'à 70% suivant la nature des terres).

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur considère que les réponses sur la gestion du chantier du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par ces observations.

**QUESTION 13.3 : Commentaires et avis technique du MOA**

La SCCV BOULOGNE D5 s'est engagée à mettre en œuvre la réutilisation partielle de la porte dans le cadre d'une œuvre mémorielle. Plusieurs options de réemploi des matériaux ont été étudiées par différents architectes (cf. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE).

Ce sujet est en cours d'étude en relation étroite avec la ville de Boulogne Billancourt et la SPL VAL DE SEINE AMENAGEMENT. La solution qui s'esquisse s'oriente vers une intégration des matériaux dans un espace accessible au public. Compte tenu des travaux en cours menés par la Société du Grand Paris en sous-sol, la décision a été prise de démonter soigneusement les parties remarquables du mur, et de les stocker dans des containers, dans l'attente de leur réemploi.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses du MOA mais elles ne donnent pas de certitudes sur la pérennisation de ce mur, vestige des usines Renault, dans son aspect actuel, ce qui répondrait mieux aux attentes exprimées par les observations à ce sujet.

**QUESTION 14.1 : Commentaires et avis technique du MOA**

Initialement l'enquête publique devait se dérouler en avril 2020. Le Président du tribunal administratif en charge de désigner le commissaire-enquêteur avait été saisi en mars par la ville de Boulogne-Billancourt. L'épisode de confinement lié à la COVID-19 et le gel de toutes les procédures administratives a entraîné automatiquement son décalage.

Compte tenu de l'ancienneté du dépôt de la demande de permis de construire en août 2019, l'enquête publique a été organisée après la fin de l'état d'urgence sanitaire et la mise en place de mesures de consultation renforcées pour permettre la participation du public.

Le nombre important d'observations en ligne établit que les riverains ont pu s'exprimer, d'autant plus qu'à la demande des associations, l'enquête publique a été prorogée de 15 jours.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur souligne que la période a été imposée par les circonstances mais que la prolongation de quinze jours a été satisfaisante pour que le public accède au dossier et donc considère que les réponses du MOA sont complètes et répondent bien aux questions soulevées par ces observations.

---

**QUESTION 14.2 : Commentaires et avis technique du MOA**

Le déroulement de l'enquête publique s'est déroulé conformément à l'article L123-3 du code de l'environnement :

Il s'agit d'une enquête publique relative à une demande de permis de construire déposée à Boulogne Billancourt.

Ainsi, l'Affichage légal de l'enquête publique D5 s'est déroulé de la manière suivante :

- 1 affichage a été réalisé en mairie,
- 3 affiches ont été posées au droit ou aux abords de la parcelle D5
- 1 affiche a été posée au pavillon des projets

En complément de l'affichage réalisé sur le territoire de la ville de Boulogne-Billancourt, la communication dématérialisée de l'enquête publique a été déclinée à travers les sites internet de l'intercommunalité GPSO et les communes de Boulogne-Billancourt, Sèvres et Meudon et de la SPL Val de Seine Aménagement, donnant ainsi accès au dossier d'enquête à toute la population environnante.

**QUESTION 14.3 : Commentaires et avis technique du MOA**

Les travaux de l'ilot D5 débuteront prévisionnellement au 1<sup>er</sup> trimestre 2021 pour une livraison prévue au 1<sup>er</sup> trimestre 2024.

**Commentaires du commissaire enquêteur**

Le public s'est interrogé sur les délais de lancement du chantier qui figurent dans certains documents du dossier et la réponse de la MOA à ce sujet permet de disposer de compléments d'information que le commissaire enquêteur considère comme répondant aux questions soulevées par les observations.

En conclusion du présent rapport, j'estime que les conditions de déroulement de cette enquête, relatées ci-dessus ont été régulières.

Mes avis et conclusions sur le projet de permis de construire de quatre lots de bureaux, de logements et commerces sur l'îlot D5 de Boulogne-Billancourt sont formulés dans un document séparé joint à ce rapport.

Le 23 Septembre 2020  
Le commissaire enquêteur,

Jean-Jacques MINARD

---

## ANNEXES

Registre ouvert à la mairie pour la durée de l'enquête

(Documents sur la clé USB jointe au présent rapport)

- 1. Désignation du CE, décision du TA de Cergy-Pontoise
- 2. Arrêté d'ouverture d'enquête
- 3. Affichage
- 4. Courrier mairie de prolongation
- 5. Arrêté de prolongation d'enquête
- 6. Affichage et attestation
- 7. Publications Presse
- 8. Constats huissier
- 9. Observations du registre électronique
- 10. Courriers reçus par le CE.
- 11. PV de synthèse d'enquête
- 12. Remise du PV de Synthèse
- 13. Réponse de la Maitrise d'ouvrage au PV de Synthèse
- 14. Note descriptive du projet