



VILLE DE  
**BOULOGNE-  
BILLANCOURT**

## **PARTIE CENTRALE DE L'ÎLE SEGUIN.**

### **PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE ÉLECTRONIQUE**

**PRÉALABLE À LA DÉLIVRANCE DE DEUX PERMIS DE CONSTRUIRE EN VUE DE LA  
CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER À USAGE DE BUREAUX, DE COMMERCE  
ET D'INTÉRÊT COLLECTIF SUR LA PARTIE CENTRALE DE L'ÎLE SEGUIN, DANS LA ZAC  
SEGUIN-RIVES-DE-SEINE À BOULOGNE-BILLANCOURT**

### **SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS**

## Table des matières

|   |    |
|---|----|
| <b>1. Préambule</b> .....   | 3  |
| 1.1. Présentation du Projet : .....   | 3  |
| 1.2. Cadre législatif et réglementaire : .....  | 4  |
| <b>2. Déroulement de la Participation par Voie Électronique</b> .....                           | 5  |
| 2.1. Ouverture et publicité : .....   | 5  |
| 2.2. Le dossier : .....   | 6  |
| 2.3. La consultation et le téléchargement du dossier : .....                                    | 7  |
| 2.4. Le registre dématérialisé : .....  | 7  |
| <b>3 Les observations et propositions recueillies</b> .....                                     | 7  |
| 3.1. Analyse quantitative : .....   | 7  |
| 3.2. Les contributeurs : .....  | 8  |
| 3.2.1. Analyse géographique des contributions : .....   | 8  |
| 3.2.3. Contributions d'associations : .....   | 9  |
| 3.2.4. Contributions des Maires des communes voisines : .....                                   | 9  |
| 3.2.5. Autres contributions : .....   | 9  |
| 3.3. Analyse des observations : .....   | 9  |
| 1.1.1. Environnement / Espaces verts : .....  | 10 |
| 1.1.2. Justification du programme de bureaux : .....  | 15 |
| 1.1.3. Densité / Hauteurs / Architectures des constructions : .....                             | 18 |
| 1.1.4. Circulation / Trafic / Déplacements : .....  | 19 |
| 1.1.5. Programme d'intérêt collectif / Halle centrale / Commerces : .....                       | 21 |
| 1.1.6. Dossier de PPVE et information du public : .....   | 21 |
| <b>4 Annexes</b> : .....  | 23 |
| Annexe 1-1 : Arrêté n°2021-362 du 23 décembre 2021 .....  | 23 |
| Annexe 1-2 : Certificat d'affichage en mairie le 24 décembre 2021 .....                         | 23 |
| Annexe 2 : Avis d'ouverture de la PPVE .....  | 23 |
| Annexe 3-1 : Publication dans le Parisien. ....   | 23 |
| Annexe 3-2 : Publication dans les Échos. ....   | 23 |
| Annexe 4-1 : PV de mise en place par huissier du 03 Janvier 2022 .....                          | 23 |
| Annexe 4-2 : Constat d'huissier affichage du 19 Janvier 2022 .....                              | 23 |
| Annexe 4-3 : Constat d'huissier affichage du 21 Février 2022 .....                              | 23 |
| Annexe 5 - Liste des points d'affichage sur site .....  | 23 |
| Annexe 6 - Composition du dossier mis à la disposition du public dans le cadre de la PPVE ..... | 23 |
| Annexe 7 - Détail du nombre de téléchargements et visionnage du dossier de PPVE .....           | 23 |
| Annexe 8 – Registre des remarques déposées. ....  | 23 |

## 1. Préambule

L'organisation de la procédure de participation par voie électronique (PPVE) est prescrite par l'article L. 123-2 I 1° du Code de l'Environnement pour associer le public à l'élaboration des décisions relatives aux projets exemptés d'enquête publique dès lors qu'ils sont soumis à évaluation environnementale au cas par cas, sur décision de l'autorité environnementale.

Entrent dans cette catégorie les demandes de permis de construire portant sur des projets de travaux, de construction ou d'aménagement situés en zone urbaine des PLU qui créent une surface de plancher ou une emprise au sol supérieure à 10 000 m<sup>2</sup>. L'organisation de la PPVE est régie par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du code de l'environnement.

La présente « Synthèse des observations et propositions » est établie dans ce cadre législatif et réglementaire.

### 1.1. Présentation du Projet :

Le projet VIVALDI porté par Bouygues Immobilier se situe sur la partie centrale de l'île Seguin, au sein de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine, à Boulogne-Billancourt.



Le projet est constitué, sur deux unités foncières, de deux programmes de constructions, chacun d'entre eux ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire distincte. Il s'intègre dans l'aménagement global de l'île Seguin entre les programmes des deux pointes et se développe de part et d'autre de la future voie centrale piétonne qui reliera les deux pointes de l'île Seguin.

L'ensemble du projet développe une surface de plancher de 117 834 m<sup>2</sup>, répartie en 111 352 m<sup>2</sup> de bureaux, 6 482 m<sup>2</sup> d'activités / commerces / Services d'intérêt collectif.

Le projet objet des deux demandes de permis de construire déposées le vendredi 08 octobre 2021 occupe une emprise au sol d'environ 25 000 m<sup>2</sup>.

- Le lot 1 – côté Boulogne – regroupe les bâtiments B1, B2 et B3, pour une surface de plancher de 67 029m<sup>2</sup> (PC n° 92012 21 00 51).

- Le lot 2 – côté Meudon – regroupe les bâtiments M1, M2 et M3, pour une surface de plancher de 50 805m<sup>2</sup> (PC n° 92012 21 00 52).

## 1.2. Cadre législatif et réglementaire :

La procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) a été créée par l'ordonnance n°2016-1060 du 3 août 2016, relative à la participation du public aux décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement. Elle a, par la suite été modifiée par la loi n°2018-727 du 10 août 2018. Elle remplace la procédure de mise à disposition du public prévue à l'ancien article L1222-1-1 du code de l'environnement, en la modernisant et la dématérialisant. Son régime est fixé par les articles L. 123-19 et R. 123-46-1 du code de l'environnement.

La participation du public par voie électronique est applicable aux projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2. Ainsi, les demandes de permis de construire d'un projet soumis à étude d'impact après examen au cas par cas sont dispensées d'enquête publique.

La participation du public par voie électronique est ouverte et organisée par l'autorité compétente pour autoriser le projet. Toutes les dépenses relatives à l'organisation matérielle de cette participation sont à la charge du maître d'ouvrage du projet. Le public est informé de l'organisation de la consultation, 15 jours au moins avant l'ouverture de la PPVE, par plusieurs moyens de publicité à la charge de l'autorité compétente.

Le dossier soumis à la participation du public par voie électronique comprend les mêmes pièces que le dossier d'enquête publique. Il est mis à disposition du public par voie électronique.

La décision ne peut définitivement intervenir avant l'expiration d'un délai permettant la prise en considération des observations et propositions déposées par le public et la rédaction d'une synthèse de ces observations et propositions. Sauf en cas d'absence d'observations et propositions, ce délai ne peut être inférieur à quatre jours à compter de la date de la clôture de la consultation.

Les observations et propositions du public, déposées par voie électronique, doivent parvenir à l'autorité administrative concernée dans un délai qui ne peut être inférieur à trente jours à compter de la date de début de la participation électronique du public.

À l'issue de la participation du public, l'autorité administrative compétente pour autoriser le projet rend publics, par voie électronique sur son site Internet, au plus tard à la date de publication de la décision et pendant une durée de 3 mois minimum, les documents suivants :

- La synthèse des observations et propositions du public avec l'indication de celles dont il a été tenu compte,
- Les observations et propositions déposées par voie électronique,
- Ainsi que, dans un document séparé, les motifs de la décision.

En application des dispositions générales de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet soumis à évaluation environnementale doit également être transmise par son auteur à l'autorité environnementale et aux collectivités territoriales et à leurs groupements intéressés par le projet.

## 2. Déroulement de la Participation par Voie Électronique

La PPVE s'est déroulée du mercredi 19 janvier 2022 à 8h30 au samedi 19 février 2022 à 23h59, soit pendant 32 jours consécutifs.

La Ville de Boulogne-Billancourt a été assistée par Publilégal pour l'organisation technique et le suivi de la procédure de participation du public par voie électronique. Publilégal avait en charge les missions suivantes :

- Mission 1 : publications de l'avis d'ouverture de la PPVE dans la presse écrite quotidienne ou hebdomadaire, nationale, régionale ou locale,
- Mission 2 : édition des affiches de l'avis d'ouverture de la PPVE,
- Mission 3 : affichages sur support sur site,
- Mission 4 : constats d'affichage,
- Mission 5 : mise en place, suivi et mise à jour d'un site internet dédié et d'un registre dématérialisé.

### 2.1. Ouverture et publicité :

L'arrêté n°2021-362 du 23 décembre 2021, prescrivant l'ouverture de la PPVE, pris par Monsieur le maire de Boulogne-Billancourt, a été affiché en mairie le 24 décembre 2021. (Annexe 1-1 et Annexe 1-2)

L'arrêté et l'avis d'ouverture de la PPVE (Annexe 2-1 et Annexe 2-2) ont été mis en ligne sur le site de la Ville de Boulogne-Billancourt dès le 3 janvier 2022, via une page internet spécifique, soit 15 jours avant le démarrage de la consultation.

La publication de l'avis d'ouverture dans la presse a été réalisée le 31 décembre 2021, soit plus 15 jours avant le démarrage de la consultation (Annexe 3 publication dans le Parisien et les Échos).

L'avis d'ouverture de la PPVE a été apposé par la Ville le 3 janvier :

- En mairie de Boulogne-Billancourt (Annexe 4 - constat d'huissier)
- Sur les 28 autres panneaux d'affichage administratifs répartis dans toute la commune de Boulogne-Billancourt
- En mairies de Sèvres et Meudon, ainsi qu'au siège de l'Établissement Public Territorial GPSO (Annexe 4 - constat d'huissier)

L'avis d'ouverture de la PPVE a été apposé par le Maître d'Ouvrage du projet, Bouygues Immobilier, le 3 janvier 2022, sur 41 points aux abords du site (Annexe 5 – Liste des points d'affichage sur site).

De l'ouverture de la consultation le mercredi 19 janvier 2022, 8h30 jusqu'à sa fermeture le samedi 19 février 2022 à 23h59, le site internet dédié à la procédure: <http://vivaldi-ile-sequin-partie-centrale-boulogne-billancourt.participationdupublic.net>, a été ouvert au public et lui a permis d'accéder à l'ensemble des pièces du dossier et au registre dématérialisé

À noter qu'un numéro téléphonique, accessible aux horaires de bureaux, d'aide en ligne était indiqué sur la page d'accueil du site dédié.

Pendant toute la durée de la procédure de consultation,

- Le site internet dédié fut accessible au public via le site internet de la Ville de Boulogne-Billancourt,

- Le site internet dédié fut également accessible au public, via les sites internet respectifs de l'EPT GPSO, de la SPL Val de Seine Aménagement et des communes de Meudon et de Sèvres,
- Un poste informatique a été gracieusement mis à disposition du public à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Boulogne-Billancourt (accès libres sans RDV) aux jours et horaires d'ouverture du service pour faciliter la participation du public, notamment les personnes non équipées d'ordinateurs personnels. Personne ne s'est présenté.
- L'ensemble du dossier dans sa version papier était mis à disposition du public sur RDV à la Direction de l'Urbanisme de la Ville de Boulogne-Billancourt aux jours et horaires d'ouverture du Service. Une seule personne s'est déplacée sur RDV le 15 février après midi.

Autres supports de diffusion de l'avis d'ouverture de la PPVE :

- 18 écrans lumineux répartis dans la Ville sur le domaine public
- 13 écrans LCD implantés à l'intérieur des principaux équipements publics de la Ville (Hôtel de Ville, Centre G. Gorse, Piscine, Patinoire, Médiathèque Landowski, Annexe Delory, Carré Bellefeuille, Office du Tourisme, etc...)
- Boulogne-Billancourt Information (BBI) : Le magazine mensuel de la Ville du mois de janvier 2022 diffusé dès le 3 janvier 2022 (pages 40 et 41).

## 2.2. Le dossier :

Le dossier soumis à la participation du public consultable sur le site dédié <http://vivaldi-ile-sequin-partie-centrale-boulogne-billancourt.participationdupublic.net> comportait les pièces suivantes :

- La note de présentation synthétique du projet « Vivaldi »,
- La note d'information sur le contexte juridique et administratif de la participation du public,
- La demande d'examen au cas par cas du 1er juillet 2021 quant à la nécessité d'une étude d'impact,
- La décision du préfet de la Région d'Ile-de-France du 3 août 2021 soumettant le projet à évaluation environnementale après examen au cas par cas (DRIEAT-SCDD-2021-082 du 03/08/2021)
- L'étude d'impact et son résumé non technique,
- L'avis de l'Autorité Environnementale sur l'étude d'impact, en date du 16 décembre 2021,
- L'avis de l'Établissement public territorial GPSO sur l'étude d'impact,
- Le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage à l'Avis de l'Autorité Environnementale,
- Les deux dossiers de demandes de Permis de Construire : PC 92012 21 0051 et PC 92012 21 0052,
- Les avis des services et autorités administratives consultés sur les demandes de permis de construire.

L'annexe 6 détaille la composition du dossier mis à la disposition du public dans le cadre de la PPVE.

### 2.3 La consultation et le téléchargement du dossier :

Les consultations et téléchargements du dossier sur le site internet dédié se répartissent de la manière suivante d'après les statistiques fournies par l'hébergeur du site dédié à la PPVE (Publilégal) :

|  | Nombre |
|--|--------|
| Consultation du dossier  | 11 780 |
| Nombre total de téléchargements des pièces du dossier (toutes pièces confondues) | 9 278  |

Tous les documents ont été téléchargés, avec un nombre de téléchargements très variable, allant de 15 à 20 pour certains plans des permis de construire, jusqu'à 251 pour les perspectives et vues du projet. Les pièces les plus téléchargées sont les suivantes :

|  |                     |
|--|---------------------|
| - Perspectives et vues :                         | 251 téléchargements |
| - Notice de présentation synthétique du projet : | 246 téléchargements |
| - Plan masse :                                   | 241 téléchargements |
| - Étude d'impact et son résumé non technique :   | 136 téléchargements |
| - Plans de situation :                           | 135 téléchargements |
| - Notice architecturale :                        | 120 téléchargements |

L'annexe 7 présente le détail du nombre de téléchargements et de visionnages par document du dossier de PPVE.

### 2.4 Le registre dématérialisé :

Le registre dématérialisé mis à la disposition du public afin de recueillir ses observations et ses propositions, était ouvert sur le même site internet dédié <http://vivaldi-ile-sequin-partie-centrale-boulogne-billancourt.participationdupublic.net>, du mercredi 19 janvier au samedi 19 février 2022 inclus.

Les accès au site internet dédié se répartissent de la manière suivante d'après les statistiques fournies par l'hébergeur du site dédié à la PPVE (Publilégal) :

|   | Nombre |
|---|--------|
| Consultation des observations                       | 12 928 |
| Consultation de la page « déposer une observation » | 3 945  |

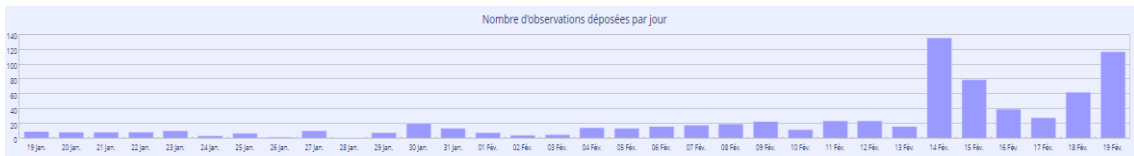
## 3 Les observations et propositions recueillies

Le registre électronique avec l'ensemble des remarques déposées est joint en annexe 8.

### 3.1 Analyse quantitative :

À la clôture de la PPVE, 752 observations ont été déposées sur le registre électronique, soit une moyenne d'environ 24 dépôts par jour. Lors des 26 premiers jours, peu d'avis ont été déposés (293 avis déposés entre le Mercredi 19 janvier et le Dimanche 13 février, soit une moyenne d'environ 11 dépôts par jour). On constate une accélération à partir du Lundi 14 février, ayant conduit à plus que doubler le nombre total d'observations la dernière semaine.





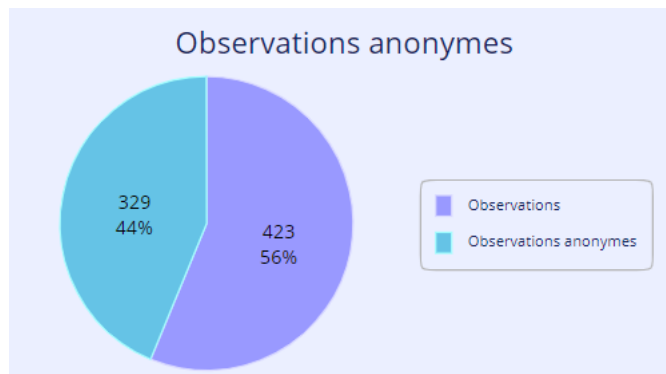
Source : PubliLégal

Parmi les observations déposées, 12 constituent des doublons.

Sur ce total de 752 observations, 137 avis sont favorables (18,2 %) et 615 sont défavorables (81,8 %).

Il est à noter que 122 observations défavorables font référence à ou se réclament de la pétition "Créez une île verte à Paris", avec l'usage d'un texte identique, qui a été néanmoins complété quelque fois.

L'hébergeur du site dédié à la PPVE laissait la possibilité de déposer anonymement une observation. On constate une large utilisation de cette possibilité (329 observations sur 752).



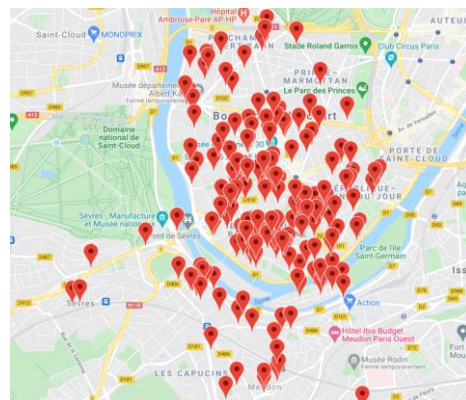
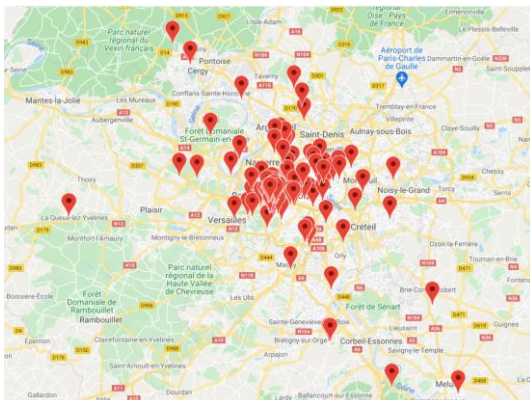
Source : PubliLégal

Sur un total de 329 observations anonymes, 305 avis sont défavorables soit 92,7 %. Sur le total de 423 observations non anonymes, 113 avis sont favorables (26,7 %) et 310 sont défavorables (73,3 %).

### 3.2 Les contributeurs :

#### 3.2.1 Analyse géographique des contributions :

Les observations non anonymes proviennent principalement, des habitants de Boulogne-Billancourt (205 observations, soit 48,5 %), de personnes n'ayant pas souhaité préciser leur lieu de résidence (91 observations, soit 21,5 %), de personnes localisées hors des communes de GPSO (70 observations, soit 16,5 %), et enfin de résidents de GPSO non Boulonnais (57 observations, soit 13,5 %).



Source : PubliLégal



Sur le total de 205 observations déposées par des Boulonnais, 101 avis sont favorables (49,3 %) et 104 sont défavorables (50,7 %).

### 3.2.3. Contributions d'associations :

Plusieurs associations se sont également exprimées pendant la PPVE :

1. Association pour le Cadre de Vie du Pont de Sèvres (Remarque n°86),
2. Val de Seine Vert (Remarque n°111),
3. Vivre à Meudon (Remarque n°212),
4. Collectif « vue sur l'île Seguin » (Remarque n°218)
5. Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon (Remarque n°219),
6. Nous sommes Boulogne (Remarque n°307),
7. Boulogne Environnement (Remarque n°294),
8. Collectif Bir Hakeim (Remarque n°327),
9. Ligue de Protection des Oiseaux (Remarque n°356),
10. Sites et monuments (Remarque n°475),
11. Action Environnement Boulogne-Billancourt (Remarque n° 525),
12. Environnement 92 (Remarque n°554),
13. La Seine n'est pas à vendre (Remarque n°569),
14. Association pour le Développement Raisonnable et l'Environnement à Chatou (Remarque n°620),
15. Association des Résidents du quartier Rives de Seine (Remarque n°685),
16. UNIVERSEINE - Association des bateaux-logements du bras de Meudon (Remarque n°686).

Les associations Boulogne Environnement et Association des Résidents du quartier Rives de Seine se sont exprimées en faveur du projet. Les autres associations ont émis des observations défavorables au projet, mais d'autres sont plus nuancées. Ces observations sont intégrées dans le cadre de l'analyse thématique.

### 3.2.4. Contributions des Maires des communes voisines :

Les deux Maires des communes limitrophes, Monsieur LARGHERO, Maire de Meudon (Remarque n°618), et Monsieur DE LA RONCIERE, Maire de Sèvres (Remarque n°622), se sont exprimés sur le registre en faveur du projet.

Ces observations sont également intégrées dans le cadre de l'analyse thématique.

### 3.2.5. Autres contributions :

Deux groupes d'opposition du Conseil Municipal de Boulogne-Billancourt, « Avec Vous Pour Boulogne-Billancourt » (Remarque n°606) et le « Parti Socialiste de Boulogne-Billancourt » (Remarque n°609), se sont exprimés sur le registre en défaveur du projet.

Ces observations sont également intégrées dans le cadre de l'analyse thématique.

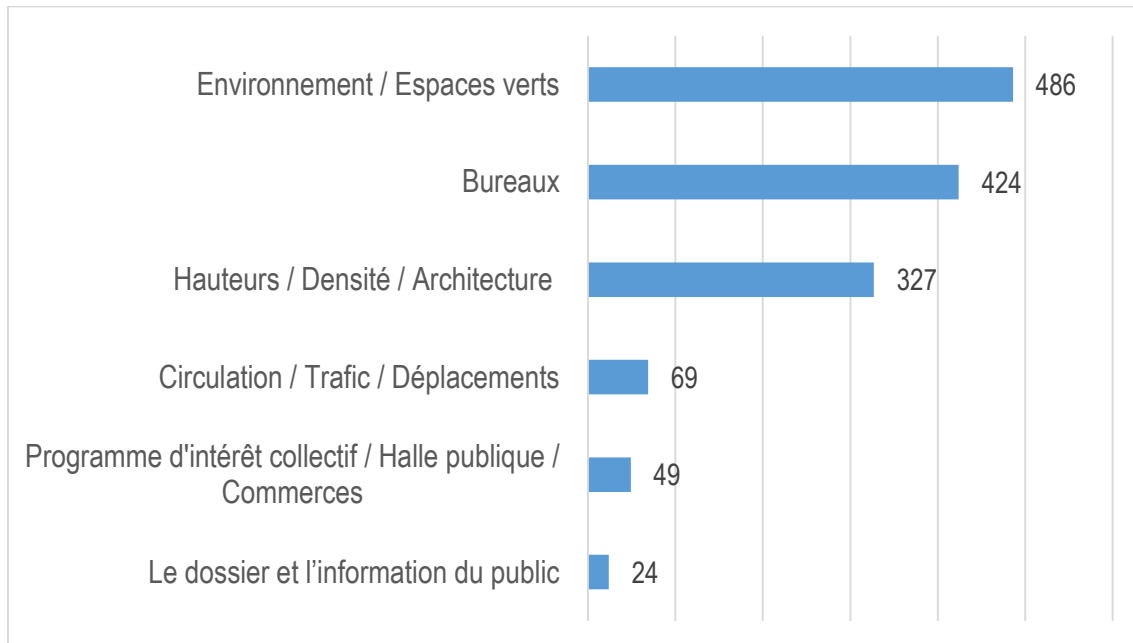
## 3.3 Analyse des observations :

Pour les besoins de la synthèse, les observations ont été regroupées suivants 6 thèmes :

- Environnement / Espaces verts
- Justification du programme de bureaux

- Hauteurs / Densité / Architecture
- Circulation / Trafic / Déplacements
- Programme d'intérêt collectif / Halle publique / Commerces
- Le dossier et l'information du public

Lorsqu'une observation aborde plusieurs des thèmes ci-dessus identifiés, elle est alors comptabilisée dans chacune des thématiques concernées.



### 1.1.1. Environnement / Espaces verts :

La thématique de l'environnement et des espaces verts est la plus fréquemment abordée dans les observations émises avec un total de 486 références.

Plusieurs points ont été soulevés :

- Le futur jardin public et la végétalisation des espaces libres sont souvent repris dans les remarques favorables et sont considérées comme les points forts du projet (19 avis favorables portent sur ce thème).
- Les avis plutôt défavorables (467 avis défavorables portent sur ce thème) font valoir un manque d'ambition dans la création d'espaces verts.  
**Nota :** Ce nombre d'avis défavorables comprend les 122 observations défavorables faisant référence ou se réclamant de la pétition "Créez une île verte à Paris".
- La suggestion de n'avoir aucune construction sur la partie centrale de l'île et de créer à la place un espace vert est présentée par certains contributeurs comme la seule solution permettant de répondre aux enjeux environnementaux de notre époque (exemples de remarques : 19, 109, 176, 569, 588).
- Un certain nombre d'observateurs suggèrent la création d'un jardin à l'image de celui de l'île Saint Germain (exemples de remarques : 14, 104, 496, 520, 530).

- Beaucoup regrettent de ne pas saisir l'opportunité d'un espace libre de construction pour en faire une zone dédiée à la préservation de la biodiversité (exemples de remarques : 30, 94, 269, 379, 642).
- Le positionnement du futur jardin public côté Sud opposé à un front bâti dense coté Boulogne est parfois critiqué (exemples de remarques : 1, 86, 99, 230, 431).
- Des doutes sont émis sur la pérennité et le réalisme de la végétalisation du projet de construction (exemples de remarques : 23, 140, 417, 488, 669).
- Le risque de création d'îlots de chaleur est une problématique régulièrement soulevée (exemples de remarques : 4, 13, 41, 241, 673).
- L'impact du projet sur l'environnement en termes d'émission de gaz à effet de serre (exemples de remarques : 113, 245, 492, 673, 680) est questionné.

À la lecture de ces différentes contributions, il est souhaitable d'avoir des précisions du maître d'ouvrage sur certains aspects du projet.

#### Questions posées au Maître d'Ouvrage :

**Question 1.1 :** Pouvez-vous rappeler comment les enjeux du réchauffement climatique et le phénomène des îlots de chaleur ont été pris en compte dans le projet ?

#### Réponse apportée par le MOA :

*« Le réchauffement climatique englobe à la fois le réchauffement induit par les émissions de gaz à effet de serre d'origine humaine et les changements de régimes météorologiques à grande échelle qui en résultent ; sa prise en compte se fait donc dès la conception du projet, tout en anticipant son mode de construction et son exploitation.*

*Dans la poursuite du développement des études, comme en partie déjà précisé dans l'étude d'impact, la prise en compte des enjeux liés au réchauffement climatique est passée par le déploiement d'un ensemble de mesures dont les principales sont :*

- *La maîtrise des consommations énergétiques (via notamment la généralisation des systèmes de détection et gradation automatiques, l'éclairage naturel du parking du lot 1...),*
- *Favoriser le confort thermique naturel des bâtiments (via notamment la systématisation des balcons, des terrasses végétalisées...),*
- *La rétention naturelle des eaux pluviales via les terrasses et le stockage du surplus pour l'arrosage afin de ne pas engorger les réseaux existants et de limiter les consommations en eau,*
- *Le choix de matériaux de construction biosourcés tels que la structure mixte béton bois, les parements de terre cuite en façade, le platelage bois des terrasses, auxquels seront rajoutés selon les approvisionnements disponibles des produits issus de la filière réemploi ou de l'économie circulaire (par exemple dalles de faux-plancher, pavés de voirie, utilisation des terres du site pour le remblaiement...),*
- *La mutualisation d'usage du parking du lot 1, accessible en journée aux salariés des bureaux et le soir et le week-end, accessible au public sur système de réservation*

*L'ensemble de ces choix de conception ayant également un impact en phase d'exploitation, ils sont guidés par la recherche de pérennité d'équipements et de matériaux, tant du point de vue de leur qualité esthétique, que de celui de leur cycle d'entretien et de maintenance.*

*Pour ce qui est de la phase de travaux, le projet bénéficie d'un atout différenciant lié à la présence de la Seine qui permet le recours au mode de transport fluvial plutôt que routier, tant durant la phase de*

*terrassément que pour l'approvisionnement en matériaux du chantier, et de limiter ainsi les émissions de gaz à effet de serre.*

*Par ailleurs, les choix de matériaux faits en conception pouvant, selon leur provenance et leurs conditions de transports, impacter le bilan du chantier, des contacts ont d'ores et déjà été initiés avec des fournisseurs disposant d'une production locale (cf. cimentés) ou d'origine nationale (cf. bois).*

*Cette recherche de performance environnementale se traduit par le nombre de labels et certifications visés par le projet : BBCA, BREEAM, HQE BD et BIODIVERCITY.*

*S'agissant plus spécifiquement de la question relative au phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), son appréhension par le projet s'est faite en deux temps.*

*Tout d'abord, il s'est agi de qualifier le niveau d'îlot de chaleur du site dans son état actuel en lui attribuant un score ICU.*

*L'obtention du score ICU résulte d'un scan des surfaces permettant de relever leurs caractéristiques physiques (principalement albédo ou capacité de réflexion solaire, perméabilité, potentiel d'évapotranspiration) et ainsi qualifier leur contribution à la limitation de l'effet d'îlot de chaleur.*

*Ainsi, l'analyse de l'état actuel de la partie centrale de l'île a mis en évidence la présence d'un îlot de chaleur homogène dont le score est fixé à 0,565.*

*Fort de ce constat, la conception s'est attachée à proposer des composants de projet permettant de réduire cet effet. Ainsi, l'analyse finale fait apparaître une diminution de 31% de cet effet, conduisant à un score ICU de 0,393, donc plus favorable au confort urbain.*

*Dans cette optique, il a été fait le choix de larges terrasses végétalisées favorables tant à l'inertie naturelle des bâtiments qu'à la rétention des eaux de pluie indispensables à l'évapotranspiration, phénomène permettant la libération progressive de l'eau afin de réduire les sensations d'inconfort thermique.*

*Afin d'accentuer ces effets ci-dessus, il a en outre été privilégié la mise en œuvre de matériaux augmentant l'albédo des ouvrages afin que ces derniers réfléchissent les apports solaires plutôt qu'ils ne les stockent dans la masse.*

*Puis une seconde série de simulations sur ENVI-Met a consisté à évaluer, en complément des premiers critères, l'effet du climat local (singularité géographique liée à la Seine : vent et températures), des morphologies urbaines (densité, hauteurs, orientation) afin de définir le projet le plus cohérent avec cette approche d'un point de vue architectural.*

*Afin de créer des lieux ombragés et favoriser la circulation des vents, différents partis pris ont été adoptés, dont les principaux sont :*

- *La halle, qui par sa faible hauteur contribue à l'ensoleillement et à l'aération de la rue centrale par les vents*
- *A l'inverse, la skyline architectural qui apporte selon les besoins, ombres portées et/ou baisse des inconforts aérauliques des espaces extérieurs*
- *Les canyons, qui par la porosité qu'ils offrent permettent la création de surfaces végétalisées protégées du soleil*
- *Les balcons, qui garantissent une protection naturelle des espaces intérieurs par rapport aux apports solaires et donc in fine diminuent le besoin en climatisation*

*Les effets cumulés de tout ce qui précède ont été quantifiés et montrent que les températures d'air extérieur obtenues dans les espaces projet garantissent pendant les périodes de fortes chaleur un niveau du confort thermique ambiant satisfaisant.*

*En outre, il n'entre pas dans le spectre des études susvisées la contribution de différentes spécificités techniques du projet elles aussi favorables à l'abaissement de l'effet d'îlot de chaleur tel que l'approvisionnement décentralisé du site en chaud et froid via le réseau de galerie multi technique existant. »*

**Question 1.2 :** Pouvez-vous préciser les dispositions prises en faveur de la biodiversité et de l'implantation de la faune et de la flore sur le site ?

**Réponse apportée par le MOA :**

*« L'expérimentation d'un jardin éphémère sur l'île Seguin a permis de démontrer le potentiel de recolonisation de l'île via un déplacement d'espèces notamment observées dans le parc de Billancourt. Ainsi, la réalisation d'espaces plantés pérennes sera à priori propice au développement effectif d'une plus large biodiversité sur le site. Les caractéristiques du projet Vivaldi, complété par la création du jardin public, viennent largement favoriser cette attente.*

*A cet effet, le projet développe près de 24 000 m<sup>2</sup> de terrasses et balcons dont 15 000 m<sup>2</sup> seront végétalisés (soit l'équivalent en surface du futur jardin public).*

*L'intérêt écologique de terrasses végétalisées n'est plus à démontrer. Le projet permettra davantage encore de confirmer cet aspect grâce aux « canyons verts » qui constituent des aérations paysagères creusées dans le bâti et qui viennent largement réduire l'effet « barrière » et permettre le développement d'une continuité écologique via une trame végétale entre les espaces au sol (percées aménagées et jardin public) et les niveaux hauts du projet.*

*En outre, l'aspect qualitatif de l'ensemble des espaces végétalisés a été étudié afin de diversifier les strates végétales formant des biotopes propices à la colonisation de la faune et de la flore, notamment par la mise en place d'une palette végétale largement indigène, inspirée de l'existant et de l'historique local et ainsi ancrer le paysage insulaire dans son contexte géographique.*

*Par ailleurs, les écologues du projet ont également émis des préconisations concernant la réalisation d'aménagements afin de favoriser l'accueil de la faune, tels que la reconstitution d'habitats (nichoirs-espaces gravillonnés et perméables) et l'adaptation des éclairages lumineux des espaces extérieurs.*

*Le projet entend donc démontrer sa contribution à l'organisation de continuités écologiques entre la Seine et ses abords et vraisemblablement entre les espaces naturels implantés sur les deux berges de la Seine et a ainsi incarné la notion de « trame verte et bleue ».*

*Afin de pérenniser et d'évaluer concrètement, la biodiversité attendue par cet environnement, le porteur du projet s'est volontairement adjoint l'assistance d'un écologue et s'est lancé dans une démarche de labélisation BiodiverCity® et a pris des engagements sur la préservation, la gestion et le suivi de la biodiversité du site pour une durée minimale de 5 ans. Ce suivi permettra d'étudier le développement de la faune in situ et vérifier (voire prendre des mesures complémentaires si nécessaire) les hypothèses retenues quant à la colonisation des terrasses et toitures plantées prévues au projet. »*

**Question 1.3 :** Quelles seront les zones végétalisées au sein de l'ensemble immobilier qui seront ouvertes au public ?

**Réponse apportée par le MOA :**

*« Entre chaque bâtiment, de part et d'autre de la rue centrale sont aménagées de larges percées paysagères de 22 mètres au sol. Ces dernières sont accessibles au public et permettent de relier l'île de berge à berge en passant par le parc public. En outre, ces percées disposeront de bancs et les terrasses des restaurants pourront s'y développer. »*

**Question 1.4 :** Quelles sont les garanties intégrées au projet, permettant d'assurer la pérennité de la végétalisation et sa concordance avec les images présentées dans le dossier ?

**Réponse apportée par le MOA :**

*« La proposition végétale du projet est la création de paysagistes renommés et internationalement reconnus, les paysagistes des agences BIG et MDP Michel Desvigne.*

*Ainsi que le précise la pièce PC4 des permis et le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, le choix précis d'espèces s'est fait en fonction des simulations d'ensoleillement, d'exposition au vent et de la localisation des différentes strates de terre (PM : jusqu'à 1,20 mètres sur les derniers niveaux).*

*Ainsi, 130 espèces différentes seront plantées, parmi lesquelles 350 jeunes arbres et arbustes. Ces derniers seront regroupés pour former un « boisement » naturel dont les sujets pourront atteindre entre 6 à 8 mètres.*

*La cohérence entre les images des permis et le rendu réel est donc attendu à l'horizon de 4 à 5 ans après la livraison de l'opération.*

*La pérennité de cette végétalisation résultera également de la qualité intrinsèque des végétaux choisis. Issus de pépinières sélectionnées, ces plants seront pour partie produits dans le cadre d'un contrat de culture afin de garantir la quantité requise à la date de livraison et pour partie choisis sur pieds.*

*Leur plantation devra intervenir selon la saisonnalité favorable à chaque espèce et une grande attention sera également portée aux conditions d'arrachement, de mise en motte et de transport de plants.*

*Il sera exigé de la part des fournisseurs/ pépinières une garantie de deux ans à compter de la mise en terre des plants sur site.*

*Enfin, bien que la conception intègre le maximum d'éléments permettant de recréer un environnement proche du milieu « naturel » (via les hauteurs de terre, des dispositifs de rétention etc...) afin de favoriser la résilience de l'habitat, le maintien d'un ensemble végétal qualitatif passera également par l'entretien adapté de ces espaces. A cet effet, il sera établi un cahier des charges d'entretien desdits espaces à destination des futurs preneurs/acquéreurs en vue d'en confier la réalisation à un prestataire paysagiste spécialisé. »*

**Question 1.5 :** Est-il possible d'étoffer la végétalisation sur les bâtiments côté Boulogne-Billancourt pour améliorer leur perception depuis le Trapèze ?

**Réponse apportée par le MOA :**

*« Nous pouvons renforcer la végétalisation côté Boulogne-Billancourt, en particulier au droit du chanfrein de l'immeuble B1 à côté du Pont Renault.*

*Le traitement du chanfrein se ferait d'une part par l'intégration de jardinières ou bacs complémentaires, et d'autre part en permettant le développement de plantes grimpantes via les poteaux extérieurs sur les balcons.*

*De même, il peut être envisagé, dans les percées entre les bâtiments d'intensifier la perception de cette végétalisation depuis les rives de Boulogne-Billancourt.*

*Actuellement, l'aménagement des percées est constitué de plusieurs bosquets arbustifs.*

*Il a été demandé de modifier l'implantation de ces derniers en avançant le premier d'entre eux jusqu'au surplomb des escaliers donnant sur les berges, afin d'accentuer la présence du végétal. »*



- ⇒ Il sera tenu compte de ces observations lors de la délivrance des Permis de Construire, en particulier pour le Lot 1 :
- Afin d'améliorer la perception visuelle du projet depuis Boulogne-Billancourt, la végétalisation devra être renforcée par l'intégration de jardinières ou de bacs complémentaires, ainsi que tous dispositifs permettant le développement de plantes grimpantes, en particulier au droit du chanfrein de l'immeuble B1 à côté du pont Renault.
  - De même, afin d'accentuer la présence du végétal côté Boulogne-Billancourt, les premiers bosquets arbustifs des deux percées situées entre les bâtiments devront être avancés jusqu'au surplomb des escaliers donnant sur les berges.
- ⇒ Le Maître d'Ouvrage devra par ailleurs mettre en œuvre les mesures ERC qui seront en annexe des Permis de Construire.

### 1.1.2. Justification du programme de bureaux :

La thématique relative à la justification de l'implantation d'un programme de bureaux sur la partie centrale de l'île Seguin ressort de 424 avis déposés.

Plusieurs enjeux sont soulevés :

- Les avis favorables soulignent le fait que Boulogne-Billancourt continue d'être une ville attractive économiquement pour les entreprises (14 avis favorables portent sur ce thème).
- Les avis plutôt défavorables (410 avis défavorables portent sur ce thème) s'inquiètent de l'opportunité d'une programmation tertiaire dans le contexte local et économique.  
**Nota :** Ce nombre d'avis défavorables comprend les 122 observations défavorables faisant référence ou se réclamant de la pétition "Créer une île verte à Paris".

Plus précisément :

- En écho au thème précédent, l'implantation d'une programmation tertiaire plutôt qu'un espace vert est énoncée comme contraire aux enjeux environnementaux de notre époque (exemples de remarques : 19, 118, 528, 673, 747).
- Le principal argument avancé pour s'opposer au programme de bureaux, est l'affirmation que le taux de vacance des immeubles tertiaires sur la commune semble déjà très important (exemples de remarques : 115, 219, 526, 609).
- Par ailleurs, l'impact de la crise sanitaire sur l'immobilier de bureaux est souvent questionné. Des doutes sont émis sur l'adéquation des surfaces de bureaux projetées, avec les nouvelles pratiques : notamment le recours au télétravail (exemples de remarques : 18, 434, 509, 569, 631).
- Pour autant, certains contributeurs soulignent que la proposition de bureaux est de qualité que les terrasses et les espaces partagés paraissent adaptés aux nouveaux modes de travail (exemples de remarques : 96, 142, 342, 659, 668).
- La réversibilité des bureaux est saluée dans certaines observations, qui y voient une innovation intéressante. Pour autant, certains avis émettent des doutes sur le réalisme de cette évolution (exemples de remarques : 46, 48, 106, 172, 675).

Ces contributions conduisent à poser les questions suivantes au maître d'ouvrage.

### Questions posées au Maître d'Ouvrage :

**Question 2.1 :** Le Maître d'Ouvrage peut-il fournir une étude actualisée sur la vacance des bureaux en Ile de France, dans les Hauts de Seine et Boulogne ?

### Réponse apportée par le MOA :

*« Dans son lexique du marché de l'immobilier de bureaux en Ile-de-France, la DRIEAT définit le « taux de vacance du parc marchand comme le rapport entre le stock total vacant et la surface totale du parc marchand » et indique, à titre de mesure, « qu'un taux de vacance autour de 7-8% correspond à un marché fluide ».*

*Selon les études de marché portant sur le dernier trimestre 2021, dans la « boucle sud » laquelle englobe la commune de Boulogne-Billancourt, le taux de vacance immédiat se situe entre 7,7% (données JLL) et 8,2% (données BNP PRE).*

*Ainsi, ce taux reflète donc un marché fluide et qui n'a cessé de se réguler depuis 2013, lorsque le taux de vacance culminait à 11,4%.*

*Et par comparaison, le secteur de Neuilly/Levallois, avec lequel la boucle sud présente le plus de similitudes, affiche un taux moyen de vacance immédiat de 10,1%.*

*Toujours selon les études de marché portant sur le dernier trimestre 2021, la « boucle sud » est même un marché en situation de sous-offre.*

*En effet, depuis 2018 l'offre disponible à un an n'a cessé de décroître. A date, elle est de 287 000 m<sup>2</sup>, là où la moyenne annuelle décennale a été de près de 350 000 m<sup>2</sup> et que la moyenne annuelle des transactions sur cette même période est d'environ 192 000 m<sup>2</sup>.*

*Ainsi, le stock de bureaux disponible dans ce secteur ne peut être considéré comme surabondant puisque qu'eu égard aux chiffres ci-dessus, il est résorbable en un an et demi.*

*Enfin, en tout état de cause, aucun programme existant ou à venir à un an sur la commune de Boulogne n'est en mesure de proposer la surface recherchée par le preneur du projet Vivaldi qui occupera un peu de plus de 75 000 m<sup>2</sup> afin d'y regrouper l'ensemble de ses collaborateurs.*

*Ainsi, le projet Vivaldi est avant tout un « clé en main » compte tenu de cet utilisateur identifié et seul le solde de 30% des surfaces non commercialisées à date est susceptible d'être pris en compte dans les statistiques à compter de mi 2024. »*

**Question 2.2 :** Quelles sont les perspectives en matière d'immobilier tertiaire prises en compte, compte tenu du contexte « post-Covid » ?

### Réponse apportée par le MOA :

*« Malgré l'instauration pérenne du télétravail, le besoin de bureaux perdure et il est étayé par les constats suivants :*

- *Les enseignements des confinements : du télétravail subi au télétravail choisi*

*Lors du premier confinement, le télétravail a été érigé comme rempart pour contenir l'épidémie de Covid-19. A la sortie, bien que subi par certains, il est majoritairement considéré comme un nouvel acquis social pour les salariés dont l'activité peut s'exercer à distance du lieu de travail.*

*Au deuxième confinement, les limites au télétravail, exprimées par une minorité précédemment, se font plus généralement entendre notamment du point de vue de son impact psychologique et du frein qu'il représente face au besoin de se retrouver entre collègues, tant pour des raisons d'efficacité que de confort de conditions de travail.*

*Aujourd'hui, le retour au bureau est une envie partagée par de nombreux salariés : selon une étude Génie des Lieux parue début 2022, en janvier, 81 % des entreprises souhaitent faire revenir leurs collaborateurs au bureau (contre 77 % l'an passé).*

- *La nouvelle perception du bureau : vers une utilité retrouvée*

*Suite aux confinements, il s'est avéré nécessaire d'avoir un lieu distinct de son domicile, notamment pour les personnes en appartements exigus, celles qui n'ont pas de bureau chez elles, où celles et ceux dont les enfants sont présents à la maison. Le bureau est donc un garant de l'égalité entre les travailleurs, fournissant à tous un outil et des équipements de travail adaptés et dans des conditions de confort, de bien-être et de santé.*

*A la sortie des confinements, le bureau a également constitué le premier et unique lieu de sociabilité pendant plusieurs mois. Les salariés y ont redécouvert les vertus d'avoir un lieu qui permet de se croiser entre collègues, l'attachement à leur bureau physique, et le sentiment d'appartenir à une entreprise. Selon la dernière édition du Paris Workplace de SFL, 58% des plus de 35 ans souhaitent dans l'idéal travailler la majorité de leur temps au bureau (contre 67% pour les moins de 35 ans).*

*Enfin, le bureau est un vecteur de performance collective et d'engagement. C'est le lieu qui rend vivante l'expérience de l'entreprise et qui permet de souder des collectifs aujourd'hui éclatés. Le bureau est désormais un lieu de destination qui permet de se réunir, d'échanger et de mettre en commun, de rencontrer des collègues, de créer et refaire de la place au spontané. C'est également un lieu d'engagement car il permet de vivre l'ambiance, la culture, les actualités de l'entreprise, pour être au cœur du réacteur.*

*En définitive, la nouvelle donne de bon nombre d'entreprises est d'accueillir, certes sur une durée moins longue, mais dans de meilleures conditions leurs salariés, avec davantage de services à la personne et d'espace de convivialité. ».*

**Question 2.3 :** Quelles pistes de réflexions ont-elles envisagées pour prévenir l'obsolescence à terme de cet ensemble immobilier tertiaire ?

**Réponse apportée par le MOA :**

*« L'obsolescence d'un projet immobilier s'analyse sous différents angles.*

*Le premier aspect est celui du parti pris architectural qui a été retenu. Outre le fait qu'il permette une insertion paysagère, tant à l'échelle des piétons que d'un point de vue éloigné, il offre une skyline et une lecture en volumes reconnaissables et qui deviendront caractéristiques de l'île.*

*Ensuite, afin de prévenir l'obsolescence de ce projet, comme de tout autre projet immobilier, le choix des matériaux et modes constructifs s'est porté sur des produits pérennes et des méthodes de construction éprouvées.*

*En outre, bien que conçu pour répondre à la demande d'un grand utilisateur, le projet intègre dans sa conception un maximum de sécabilité des espaces afin d'assurer une large flexibilité dans les usages. Ainsi, les immeubles sont parfaitement divisibles les uns par rapport aux autres et chaque immeuble est lui-même divisible en plusieurs lots locatifs.*

*Enfin, les caractéristiques fonctionnelles et réglementaires d'une conception de bureaux étant les plus contraignantes (hauteurs libres, parties vitrées, passage de réseaux techniques, règles de sécurité...), une éventuelle réversibilité d'usage pourra toujours être envisagée à terme. »*

### 1.1.3. Densité / Hauteurs / Architectures des constructions :

Ce thème est le troisième par ordre d'importance quantitative avec un total de 327 observations.

De nombreuses observations saluent une qualité architecturale qui s'intègre dans l'environnement du site, et l'écriture architecturale du projet est considérée comme un point fort (43 avis favorables portent sur ce thème).

Certains observateurs félicitent l'architecture très contemporaine, qu'ils estiment conforme à l'image d'innovation architecturale de Boulogne-Billancourt.

De même, plusieurs avis apprécient l'effort fait pour limiter les hauteurs et la densité du projet par rapport aux maxima fixés par le PLU de Boulogne-Billancourt (exemples de remarques : 20, 161, 343, 568, 614).

Les observations défavorables dénoncent, quant à elles, plusieurs points en lien avec ce thème (284 avis défavorables portent sur ce thème) :

**Nota :** *Ce nombre d'avis défavorables comprend les 122 observations défavorables faisant référence ou se réclamant de la pétition "Créez une île verte à Paris".*

- Plusieurs observations s'interrogent sur l'opportunité d'une telle densité sur l'île Seguin (exemples de remarques : 178, 207, 212, 220, 661). Ces remarques sont très souvent en lien avec les questionnements sur la programmation bureaux.
- Des observations critiquent la hauteur des bâtiments, considérant que cette forme urbaine va défavorablement marquer le paysage (exemples de remarques : 44, 70, 199, 353, 521).
- Un certain nombre de remarques rejettent le parti pris architectural du projet (exemples de remarques : 239, 402, 590, 678, 737).

**Question 3.1 :** *Le PLU en vigueur permettant une densité de constructions et des hauteurs supérieure à celle du projet, comment se sont fait les choix de répartition de la densité et des hauteurs ?*

#### **Réponse apportée par le MOA :**

*« Le point le plus haut du projet culmine à 79.60 NGF, là où le PLU autorise 96.00 NGF. Il se situe à l'entrée de l'île, côté du pont Renault, dans le bâtiment B1. Il s'agit avant tout d'un parti pris architectural assurant la cohérence de la skyline du projet et l'effet souhaité est celui d'une émergence signal qui contribue à l'identification du projet dans le paysage urbain.*

*Le reste des bâtiments se situent également tous en deçà du gabarit maximum de 74.00 NGF autorisé par le PLU et les bâtiments du lot 2 sont tous plus bas que ceux du lot 1 qui leur font face. Cela résulte de la volonté de l'architecte d'une écriture apaisée et présentant une déclivité vers le futur jardin public.*

*S'agissant plus particulièrement de la halle centrale, cette dernière ne dispose que d'un étage et sa façade est très largement vitrée. Ce choix a été fait afin de laisser passer davantage de lumière dans la rue intérieure.*

*Enfin, plutôt que de créer des patios intérieurs pour apporter davantage de lumière dans les plateaux de bureaux, l'architecte a préféré développer le concept de « canyons verts » qui rendent la perte de densité des niveaux impactés également profitable pour le regard extérieur qui bénéficie alors de larges aérations paysagères creusées dans le bâti.*

*En définitive, avec 117 834 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le projet Vivaldi développe une constructibilité moindre que celle rendue possible par le PLU et constitue donc le projet le moins dense et le plus végétalisé de ceux précédemment développés sur la partie centrale. »*

**Question 3.2 :** Comment ont été appréhendées les vues du projet par rapport à son environnement proche et par rapport aux perceptions des riverains et des usagers ?

**Réponse apportée par le MOA :**

*« Les éléments ci-avant précisés concernant l'abaissement des hauteurs et de la densité contribuent en premier lieu à l'intégration paysagère du projet dans son environnement proche, cette intégration harmonieuse contribue au développement de l'identité visuelle du projet par rapport aux riverains et usagers du site.*

*De plus, la généralisation des balcons et des terrasses permet de renforcer le dialogue entre l'intérieur des bâtiments et l'extérieur. Ainsi, les usagers font partie de l'image des bâtiments et contribuent à leur donner une dimension « humaine » vis-à-vis des riverains et à l'inverse, les usagers se sentent en rapport avec l'environnement extérieur.*

*Une des autres lignes directrices de l'écriture architecturale du projet a été de créer un effet de prolongation du futur parc sur les bâtiments via la création de canyons verts qui s'étagent des niveaux bas vers le haut et proposent au regard extérieur de cheminer vers un point de fuite avec le ciel.*

*Enfin, les vues traversantes de berges à berges, garanties par l'implantation des percées de 22 mètres, ont été élargies jusqu'à 34 mètres en fonction de l'épannelage des derniers niveaux, offrant ainsi davantage de perspective aux riverains. »*

**Question 3.3 :** Quels sont les avantages en matière de conception architecturale d'avoir eu recours à un architecte unique pour cette opération ?

**Réponse apportée par le MOA :**

*« Le choix de recourir à un seul architecte a été fait après l'analyse du site et des précédents projets présentés.*

*Il en est ressorti la nécessité « organique » de donner à la partie centrale de l'île une identité propre, reconnaissable architecturalement, tout en assurant son intégration entre les deux objets iconiques que sont la Seine Musicale sur la pointe aval, et la future fondation d'art contemporain, sur la pointe amont.*

*Par ailleurs, cette écriture architecturale unique participe à une meilleure lecture d'ensemble au niveau du grand paysage urbain, ainsi qu'à une meilleure mise en valeur de chaque projet, chacun formant un tout mais s'harmonisant avec les autres.*

*En outre, ce choix d'une cohérence architecturale à une échelle macro a incité à la proposition de variations au sein même du projet. Ainsi, aucun des bâtiments ne présente la même forme, et pour la halle, compte tenu de son affectation à des activités ouvertes au public, il a même été fait le choix d'un parti pris architectural différent. »*

1.1.4. Circulation / Trafic / Déplacements :

Ce thème est le quatrième en fréquence dans les observations déposées, avec un total de 69 références. La majorité des observations relatives à ce thème sont défavorables (67 avis défavorables portent sur ce thème).

- Les observations font part d'inquiétudes sur l'impact du projet en matière de circulation sur l'ensemble du territoire, et sur le Trapèze en particulier, compte tenu des 700 places de parkings prévues sur l'île, (exemples de remarques : 27, 106, 272, 307, 581).
- A l'inverse, la question de rendre l'île totalement piétonne est posée par certains, (exemples de remarques : 233, 434, 561, 681, 692).

#### Question posée au Maître d'Ouvrage :

**Question 4 :** Comment les futurs exploitants (bureaux et commerces) vont-ils encourager l'usage des transports en commun ? Est-il envisagé d'établir en lien avec le futur utilisateur un Plan de Mobilité ?

#### Réponse apportée par le MOA :

« Comme prévu dans le règlement et l'OAP N°3 du PLU, la circulation des véhicules sur l'île est strictement limitée.

*Ainsi, les accès aux parkings des lots 1 et 2 se feront exclusivement via les voies de circulations déjà existantes de part et d'autre de l'esplanade de la Seine Musicale, et, la rue centrale sera fermée à la circulation, à l'exclusion du créneau 5h – 8h30, pour permettre l'accès aux seuls véhicules de livraison.*

*Le règlement de zone UC du PLU limite à 700 le nombre de places de stationnement dédiées aux voitures particulières sur la partie centrale de l'île Seguin. Ce ratio est deux fois inférieur à celui fixé sur le Trapèze pour la même destination de bureaux et selon les études de trafic réalisées dans le cadre de la DAEU de la ZAC, l'intégration de ce futur flux ne détériore pas la situation des axes actuellement identifiés comme « à circulation dense » à proximité du site.*

*Ce ratio est cohérent eu égard au nombre de futurs usagers et à la stratégie de mobilité et d'accès au site.*

*En effet, l'usage raisonné de la voiture sur l'île Seguin est étroitement lié à la politique de mobilité rendue possible grâce à l'excellente desserte en transports en commun, dont bénéficie le site. Avec notamment l'arrivée de la ligne 15 Sud au pied de l'île, dans un calendrier concomitant avec l'achèvement du projet Vivaldi, le site sera accessible depuis un périmètre élargi en Ile-de-France.*

*Dans une logique de RSE (Responsabilité Sociétale de l'Entreprise), le futur utilisateur contribue ainsi à changer le mode de déplacement de ces collaborateurs (très majoritairement contraints de recourir à l'usage de la voiture compte tenu de leur éloignement actuel des transports en commun), en leur garantissant d'emménager dans des bureaux très largement accessibles par les transports en commun.*

*Cette politique s'inscrit également parfaitement dans une tendance de fond observée auprès des jeunes collaborateurs, qui intègrent parmi leur critère de recherche d'un emploi le fait de demeurer dans un environnement très urbain, ce qui implique de se rendre au bureau par les transports en commun ou en vélo.*

*Enfin, il convient ici de rappeler que cette localisation de la future gare du Grand Paris Express a été arrêtée en prévision du projet d'aménagement proposé par Jean Nouvel en 2011 qui portait la constructibilité de l'île à 310 500 m<sup>2</sup>, alors qu'elle a depuis été ramenée à 230 000 m<sup>2</sup>.*

*Aussi, compte tenu de la localisation et de ce dimensionnement des infrastructures, l'offre de transports disponible apparaît présenter un caractère suffisant et offrir aux usagers des conditions de trajet confortables et par là même devrait renforcer l'attrait de ce mode de déplacement et à terme, possiblement rendre plus aléatoire le niveau de remplissage des parkings du projet. »*



### 1.1.5. Programme d'intérêt collectif / Halle centrale / Commerces :

La présence d'un équipement sportif, d'un lieu de mémoire industriel et plus généralement la question du programme de la halle centrale est également abordée dans les contributions. Ce thème regroupe 49 observations déposées.

- La plupart des avis favorables se réjouissent de la présence d'une halle centrale ouverte au public, et s'interrogeant néanmoins sur la programmation de ce lieu, suggérant souvent la présence d'un lieu de mémoire du site industriel (23 avis favorables portent sur ce thème).
- Les avis défavorables (26 avis défavorables portent sur ce thème) regrettent l'absence d'équipement sportif, et s'inquiètent de l'absence de témoignage du passé industriel.

Nota : Concernant plus particulièrement les commerces, il n'est pas prévu de commerces de vente au détail ni d'ensemble commercial de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### Questions posées au Maître d'Ouvrage :

**Question 5.1 :** Pouvez-vous préciser les conditions d'exploitation de la halle centrale ?

#### Réponse apportée par le MOA :

*« Sur les 6 500 m<sup>2</sup> de surfaces d'activités et commerces que comporte le projet Vivaldi, près de 3 400m<sup>2</sup> sont regroupés dans la halle, ce qui en fait ainsi un bâtiment central entièrement dédié à des activités accessibles au public.*

*La programmation actuelle de la halle porte sur un food-court à RDC et l'implantation d'une salle de fitness à l'étage.*

*Le cahier des charges de cession de ces surfaces prévoira qu'elles doivent contribuer à l'animation de l'île. »*

**Question 5.2 :** La présence d'un lieu de mémoire a été soulignée, comment le Maître d'Ouvrage pourrait favoriser l'émergence d'un tel projet ?

#### Réponse apportée par le MOA :

*« Le sujet a bien été identifié parmi les attentes exprimées et le Maître d'Ouvrage étudiera la possibilité de conclure une convention avec Renault et l'aménageur ou la Ville pour intégrer dans la future exploitation, des espaces rappelant le passé industriel de l'île.*

*En outre, le Maître d'Ouvrage a également signé la charte baptisée « 1 immeuble, 1 œuvre » sous l'égide du Ministère de la Culture et de la Communication, par laquelle il s'engage à exposer une œuvre au sein d'espaces communs, afin de partager l'accès à l'art avec le plus grand nombre, autour de l'histoire et de la construction des projets. En l'occurrence, cette démarche pourrait être thématisée autour de cette mémoire. »*

### 1.1.6. Dossier de PPVE et information du public :

Les conditions d'organisation et de déroulement de la procédure de participation du public par voie électronique (PPVE) ont fait l'objet en tant que telles d'interpellations, qu'il s'agisse de son principe ou de ses modalités. Ce thème concerne 24 observations déposées.

Certains avis interrogent l'usage de la PPVE, et critiquent l'accès et l'ergonomie de la plateforme numérique dédiée à la procédure.

*Sur ce thème spécifique, le paragraphe « 1.2 – Cadre législatif et réglementaire » de la présente synthèse expose de façon détaillée le cadre juridique dans lequel la PPVE a été organisée ainsi que les modalités de son déroulement, en conformité avec les textes en vigueur.*

## 4 Annexes :

Annexe 1-1 : Arrêté n°2021-362 du 23 décembre 2021.

Annexe 1-2 : Certificat d'affichage en mairie le 24 décembre 2021.

Annexe 2 : Avis d'ouverture de la PPVE

Annexe 3-1 : Publication dans le Parisien.

Annexe 3-2 : Publication dans les Échos.

Annexe 4-1 : PV de mise en place par huissier du 03 Janvier 2022

Annexe 4-2 : Constat d'huissier affichage du 19 Janvier 2022

Annexe 4-3 : Constat d'huissier affichage du 21 Février 2022

Annexe 5 - Liste des points d'affichage sur site

Annexe 6 - Composition du dossier mis à la disposition du public dans le cadre de la PPVE

Annexe 7 - Détail du nombre de téléchargements et visionnage du dossier de PPVE

Annexe 8 – Registre des remarques déposées.