

Christian Mitjavile
CSSM
5, Avenue Scribe Meudon 92190

Monsieur Pierre-Christophe Baguet
Maire de Boulogne-Billancourt
26, Avenue André Morizet
92100 Boulogne cedex

copie (LRAR)
SAS Développement Boulogne Seguin
59, rue Yves Kermen
92100 Boulogne cedex

LRAR
29 décembre 2020
objet: Recours gracieux DBS

Monsieur le Maire,

Le Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon (CSSM) est une association loi 1901 qui a pour objectif «de sauvegarder et valoriser les sites et le caractère spécifique du domaine bâti et paysager de Meudon et de ses environs» (article 2 des statuts). Nos bulletins accessibles en ligne fournissent de nombreuses études sur le site de l'île Seguin depuis 1991.

En qualité de Président de cette association, j'ai l'honneur de former un recours gracieux à l'encontre des 2 permis de construire PC 92012 20 0015 et PC 92012 20 0016 délivrés le 5 novembre 2020 à la SAS Développement Boulogne Seguin (DBS) pour les motifs suivants qui visent chacun des deux permis :

- La lettre qui vous a été adressée le 19 novembre 2020 (cf. annexe 1) souligne que l'enquête publique n'a pas permis de recueillir dans des conditions satisfaisantes les observations des citoyens. La réponse que nous a adressée le premier adjoint au Maire le 15 décembre 2020 (cf.annexe 2) ne répond pas à nos critiques.
- Le déroulement de l'enquête au mois d'août n'est pas acceptable pour un projet de cette taille alors même qu'il n'y avait aucun caractère d'urgence. La réponse du 15 décembre justifie ce calendrier par le respect «strict de la réglementation». Un tel calendrier ne respecte cependant pas les règles d'usage pour ce type de projet.
- La lettre du 15 décembre ne répond pas non plus aux critiques concernant les simulations visuelles fournies lors de l'enquête publique ; l'absence de maquette comme les simulations très partielles sont inacceptables pour un projet de cette taille (avec de simples outils, il aurait pu être fait rapidement beaucoup mieux.) En outre ces simulations sont volontairement trompeuses et ne rendent pas compte de l'impact du projet sur le paysage. Par exemple elles présentent l'immeuble tour comme quasi invisible en jouant sur des effets de

reflets irréalistes, elles utilisent des perspectives visant à minimiser l'impression de hauteur, elles évitent de fournir un moyen de comparaison avec le bâtiment existant de la Seine Musicale, elles n'incluent aucun point de vue depuis la Seine ou depuis les berges côté Meudon etc. Le dossier de l'enquête affirme que « la perception du projet depuis le Domaine national de Saint-Cloud » est très faible et appuie cette affirmation par des photos qui se bornent à localiser la zone concernée par le projet (flèche rouge) mais ne matérialisent pas le projet lui-même ; les points de vue sont soigneusement choisis pour limiter la visibilité vers la zone et utilisent même buissons, arbres et panneaux de signalisation pour la masquer en partie. Il est pourtant incontestable que la Seine Musicale, pourtant nettement moins haute et massive que le projet DBS, est visible depuis de nombreuses zones clés du parc de Saint-Cloud même en plein été avec les feuilles sur les arbres. Le CSSM propose sur son site une simulation sincère et objective qui vous a été transmise ; la végétation et l'ensoleillement y sont favorables au projet. L'écart impressionnant de perception avec les documents remis lors de l'enquête est ainsi facilement vérifiable.

- La lettre du 15 décembre souligne qu'il y aurait des avis «copier-coller» défavorables comme il y en a de favorables mais ne se prononce pas sur notre remarque concernant les avis favorables répétitifs susceptibles d'avoir été suscités par la Mairie de Boulogne, autorité responsable de l'enquête.
- De même la lettre ne répond pas au fond à notre remarque concernant l'avis du Maire de Meudon, administrateur de la société Val de Seine Aménagement représentant de l'EPT GPSO dans l'opération île Seguin Rives de Seine, avis considéré comme un point important par le commissaire enquêteur et repris dans ses conclusions motivées.
- Les données sur le marché de bureaux dans les Hauts-de-Seine montrent que ce projet se traduira nécessairement par un accroissement d'autant de bureaux inutilisés dans la même zone. La lettre du 15 décembre ne donne pas de quantification de ce marché de bureaux.
- La lettre du 15 décembre indique que la conception du projet permet des changements d'usage dans cette zone pourtant inondable ; les changements suggérés sont intéressants, ils prennent en compte la difficulté de réversibilité vers des logements et méritent d'être approfondis d'autant plus qu'ils impliquent une baisse très significative de la taille du projet. DBS indique par ailleurs que les bureaux construits se substitueraient à d'autres bureaux de la Région qui pourraient alors être reconvertis en logements. Cet argument est fallacieux car la reconversion en logements des bureaux inutilisés avant même la crise sanitaire permettrait de remplir les objectifs de logements inscrits au SDRIF pendant 10 ans selon l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitat.

D'autre part il apparaît que le projet ne respecte ni le code de l'urbanisme, ni le code de l'environnement ni le code du patrimoine. Les points suivants méritent d'être soulignés :

- La dégradation d'un des plus beaux sites de la Région, site historique et touristique (navigation sur la Seine), première boucle de la Seine en aval de Paris, sera majeure. Ainsi dès 1991 l'État avait voulu faire de ce site «une opération d'intérêt nationale». Il n'a été tenu compte d'aucune des préconisations faites en ce sens.
- Il n'a pas été tenu compte des nombreux monuments et sites classés en particulier sur la rive gauche depuis le musée Rodin jusqu'au Domaine national de Saint-Cloud. Par exemple la covisibilité des immeubles envisagés avec les monuments et sites classés ne semble pas avoir été étudiée.
- Les jugements sur l'architecture sont subjectifs et les architectes sont soumis aux contraintes fortes du maître d'ouvrage. Il est cependant clair qu'aucune caractéristique de l'architecture du projet n'est liée à ce site exceptionnel (au contraire même l'immeuble le plus haut aurait dû être implanté côté Boulogne comme cela avait été envisagé.)
- Concernant à la fois le projet DBS et le projet de l'îlot D5, soit 190 000 mètres carrés il est prévu seulement 20000 mètres carrés de logements, ratio injustifiable dans le contexte de la zone.
- Les pollutions diverses (augmentation locale de la température, CO2 émis, impact sur l'eau, déviation des courants aériens vers la population nombreuse des rives) sont inévitables pour un tel projet ; les bâtiments vont disperser beaucoup de chaleur dans le milieu extérieur et perturber toute la dynamique climatique locale. De ce fait le plan climat air énergie de GPSO sera mis en défaut par des consommations énergétiques élevées et une dégradation de la qualité de l'air et l'OAP n°3 du PLU n'est pas respectée.
- Les PLU de Boulogne-Billancourt (2013, 2015, 2018) ont été soit rejetés ou sont en cours de jugement suite à différents recours. Un projet de ce type ne peut se fonder sur un PLU qui a une probabilité significative d'être annulé.

En conclusion les bénéfices très faibles sinon incertains attendus du projet comme son utilité éventuelle pour la Région sont sans rapport avec les impacts négatifs très lourds qu'il entraînerait. C'est pourquoi nous souhaitons qu'une concertation avec vous-même, vos services ou l'équipe de DBS soit engagée afin de revoir le projet pour diminuer très significativement ses impacts négatifs.

En vous remerciant de votre attention, je vous prie de croire Monsieur le Maire à l'expression de toute ma considération.

Christian Mitjavile

Président du Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon

Meudon le 19 novembre 2020

Christian Mitjavile
Président du Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon
6, avenue Le Corbeiller 92190 Meudon

Daniel Mouranche
Président de Vivre à Meudon
19, rue Claude Dalsème 92190 Meudon

LRAR

Monsieur Pierre Christophe Baguet
Maire de Boulogne-Billancourt
Hotel de Ville
92100 Boulogne-Billancourt

Monsieur le Maire,

Objet: enquête publique sur le projet Développement Boulogne Seguin "DBS"

Nous présidons des associations des Hauts-de-Seine, anciennes et reconnues visant à protéger l'environnement.

Un arrêté de votre part du 26 juin 2020 a prescrit une enquête publique portant sur la construction de deux ensembles immobiliers sur la partie centrale de l'île Seguin,

Nous avons constaté différentes anomalies concernant l'enquête elle-même :

- l'enquête a été réalisée en période de vacances (du 15 juillet au 18 août prolongée par le commissaire enquêteur jusqu'au 2 septembre) alors que beaucoup de riverains étaient absents et n'ont pas été informés ou même parfois n'ont pu réagir car ne disposant pas des outils numériques indispensables. Quant aux associations, elles n'étaient pas en mesure de consulter convenablement leurs membres. Pourtant il n'y avait pas de nécessité de décision rapide alors que le marché des bureaux dans les Hauts-de-Seine se dégrade et que de nombreux immeubles de bureaux y seront livrés au cours des prochaines années,
- le dossier peu synthétique était difficilement lisible pour le public. Le résumé non technique, inséré dans l'étude d'impact, n'était pas directement accessible,
- les simulations visuelles étaient incomplètes, rendant mal compte de l'impact des constructions,
- les réponses du maître d'ouvrage et de Val de Seine Aménagement à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ont été partielles y compris sur des points qui auraient pu facilement être satisfaits, comme les illustrations du projet (par exemple page 19 de l'avis de la

MRAe la recommandation de "compléter l'analyse paysagère afin de préciser les perceptions..."),

- le périmètre de publicité de l'enquête n'a pas été assez étendu compte tenu de l'impact et de la visibilité importante du projet, par exemple Issy les Moulineaux a été exclue,

- l'étude d'impact a été peu cohérente avec celle de l'enquête publique concomitante concernant l'îlot D5 de la ZAC Seguin Rives-de-Seine à Boulogne, en particulier concernant les conditions de transport et de circulation qui ne peuvent s'analyser indépendamment,

- le commissaire enquêteur a dressé un bilan des 465 avis mais n'a pas mentionné le caractère bizarrement répétitif de plusieurs dizaines d'avis favorables d'habitants de Boulogne ; s'il apparaît que la mairie autorité organisatrice de l'enquête a incité directement ou indirectement à de tels avis, cela remettrait en cause le sérieux de l'enquête,

- le commissaire enquêteur a souligné dans ses conclusions motivées l'avis favorable de Monsieur Denis Larghero Maire de Meudon. Il a reproduit un passage de cet avis n° 399 en tête de son analyse des observations du public sur les déplacements (page 57 de son rapport). Or Monsieur Denis Larghero est administrateur de la société d'aménagement Seguin Rives-de-Seine et cet avis, s'il méritait d'être cité, aurait dû l'être avec des précautions (l'opposition au projet des avis donnés par les habitants de Meudon est d'ailleurs signalée par le commissaire enquêteur),

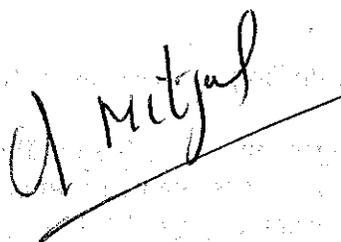
- le commissaire enquêteur a émis des réserves et des recommandations pertinentes mais qui ne prennent guère en compte l'avis de la MRAe, en dépit des lacunes précitées des mémoires en réponse, et en dépit de plusieurs observations du public qui les dénonçaient,

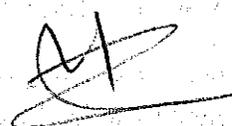
- le commissaire enquêteur a souligné l'insuffisance d'études quantitatives sur le marché des bureaux mais a noté la prise en compte par le maître d'ouvrage de l'étude de réversibilité du projet. Ce point aurait dû être approfondi car la réversibilité semble difficile : l'aménageur a prescrit des bureaux et des commerces sur la partie centrale de l'île, à l'exclusion de tout logement, respectant en cela un engagement de longue date lié à la nécessité de restreindre fortement la voiture sur l'île,

- il est surprenant concernant l'insertion dans le paysage que le commissaire enquêteur compare exclusivement ce projet aux précédents projets étudiés depuis 2004, sans même songer à évoquer le bâti auquel il succéderait, à savoir l'usine Renault dont le volume n'était pas dépourvu d'harmonie avec son environnement.

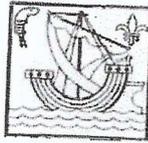
C'est pourquoi, Monsieur le Maire, nous pensons que l'enquête n'a pas été réalisée dans des conditions satisfaisantes. Nous attirons votre attention sur le risque de fragilité juridique des deux permis délivrés le 5 novembre à DBS qui en résulte. Nous nous tenons à votre disposition pour examiner les mesures correctives à mettre en œuvre.

Nous tenons informés Monsieur le Préfet des Hauts de Seine et Monsieur le Maire de Meudon de la présente démarche et nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, à notre considération distinguée.





ANNEXE 2
Recto.



VILLE DE BOULOGNE-BILLANCOURT

Le 15 décembre 2020

LE PREMIER MAIRE-ADJOINT
Délégué à l'Urbanisme

Envoi par LRAR et par courriel

Objet : réponse à votre lettre datée du 19 novembre 2020 « enquête publique sur le projet de Développement Boulogne Seguin DBS » adressé à Monsieur le Maire et reçue par courriel

Chers Présidents,

Dans votre lettre du 19 novembre dernier, vous exprimez l'avis selon lequel l'enquête publique préalable à la délivrance des permis de construire sur la partie centrale de l'île Seguin n'aurait pas été réalisée dans les conditions satisfaisantes. Vous relevez différents points qui sont de votre point de vue des « anomalies ».

Tout d'abord, il convient de rappeler que l'organisation et le déroulement de l'enquête publique ont été évoqués à plusieurs reprises dans le cadre des réunions du comité de suivi de la médiation de l'île Seguin, dont l'association Vivre à Meudon est partie prenante.

L'enquête publique a été organisée dans le respect le plus strict de la réglementation et ne pose aucune difficulté sur le plan juridique et particulièrement sur le calendrier, les mesures de publicité prévues, et le contenu du dossier. Le choix de calendrier résulte d'une volonté assumée de ne pas retarder davantage le projet et de reprendre les procédures dès que possible après le premier confinement, étant rappelé que désormais ces procédures sont largement dématérialisées. Les dates ont été concertées avec les services de l'état dans le département et validées par le commissaire enquêteur. De plus, contrairement à une idée reçue, aucun texte ni jurisprudence n'interdit la tenue d'une enquête publique durant l'été.

S'agissant des interventions de Monsieur Denis Larghero, Maire de Meudon, mais aussi de Monsieur Georges Siffredi, Président du Conseil Départemental des Hauts de Seine, ou bien encore de Laurent Dumas, Président du Groupe Emerige, elles sont totalement libres dans le cadre de cette enquête publique, comme l'a rappelé votre Conseil Maitre Eloi Ledesert, lors de la réunion du dernier Comité de suivi.

Nous avons également bien relevé un certain nombre d'avis défavorables au projet qui étaient des « copier-coller » des observations du Collectif « vue sur l'île Seguin ». Là aussi aucune censure n'a été effectuée de la part du Commissaire enquêteur.

En conséquence, l'enquête publique s'est déroulée dans le strict respect des modalités définies avec le commissaire enquêteur, par l'arrêté du 26 juin 2020.

Concernant le marché de bureau, bien que le contexte de crise sanitaire en ait entraîné le ralentissement, les études démontrent qu'il y a un besoin de très grandes surfaces neuves à l'horizon 2024 et que la boucle sud de la

Seine fait partie des zones convoitées. Elles se montrent par ailleurs optimistes sur la reprise du marché en sortie de crise. L'impact du télétravail ne remettrait pas en cause la pertinence de bureaux au regard de l'impact négatif managérial et personnel qu'il a également révélé. Elles mettent en valeur un besoin d'une nouvelle forme de bureaux hyper accessible, créateur de lien social, offrant de nombreux services, tourné vers la santé et le bien-être, et éco-responsable. La programmation du projet répond parfaitement à ces deux besoins.

ANNEXE 2
VERDO



VILLE DE BOULOGNE ~ BILLANCOURT

Quant à l'exigence d'une conception réversible des bâtiments de bureau, elle ne concerne pas spécifiquement un changement de destination vers du logement. D'abord garante de la non obsolescence des bureaux, une conception architecturale, technique et sécuritaire permettant des aménagements flexibles répond aux besoins de différents preneurs d'une part, et de différentes formes d'exploitation d'autres part. La réversibilité peut également intégrer une reconversion d'usage. Grâce aux choix structurels faits, le projet prévoit ces possibilités, et notamment un changement d'usage vers les destinations suivantes : centre de formation, établissements recevant du public, et dans les étages supérieurs : logements, résidence hôtelière, co-living.

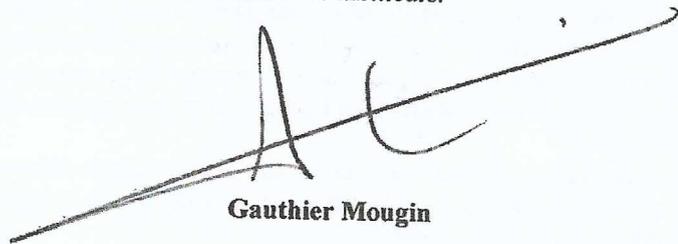
À propos de la réponse à l'avis de la MRAE, deux mémoires ont été rédigés, l'un par DBS sur les questions relatives aux permis de construire et l'autre par Val de Seine Aménagement sur les questions relatives aux espaces publics. Ces deux mémoires apportent des réponses exhaustives et ont été versés au dossier d'enquête publique. Ils ont été pris en compte par le commissaire enquêteur, ainsi que cela ressort de son rapport.

Concernant l'étude de l'insertion du paysage, le bâti des usines Renault a été étudié à travers l'étude d'impact notamment et donc porté à la connaissance du commissaire enquêteur. De plus, l'analyse de l'insertion paysagère des projets de la partie centrale transmise au commissaire enquêteur aborde ce sujet dans son chapitre repères historiques : aménagements et images de l'île industrielle. Une forme de nostalgie peut être ressentie vis-à-vis de l'ensemble emblématique que représentait les anciennes usines Renault, mais il faut garder à l'esprit que la forteresse industrielle couvrait la totalité du terrain d'assiette et que ces activités en avaient fortement pollué les murs et les sols. Le projet actuel dégage 60% d'espaces accessibles au public intégrant des promenades, un jardin de plus de 15 000 m², dans lesquels la végétalisation a été poussée à son maximum.

Nous pourrions le cas échéant revenir sur ces points et répondre à vos interrogations lors de la prochaine réunion du comité de suivi le 16 décembre prochain.

En espérant avoir répondu de manière précise aux différents points soulevés et dissipé le cas échéant tout sentiment d'anomalie.

Je vous prie d'agréer, Chers Présidents, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Gauthier Mougin

Monsieur Christian Mitjavile
Président du Comité de Sauvegarde des Sites de Meudon
6 avenue Le Corbeiller
92190 Meudon

Monsieur Daniel Mouranche
Président de Vivre à Meudon
19 rue Claude Dalsème
92190 Meudon