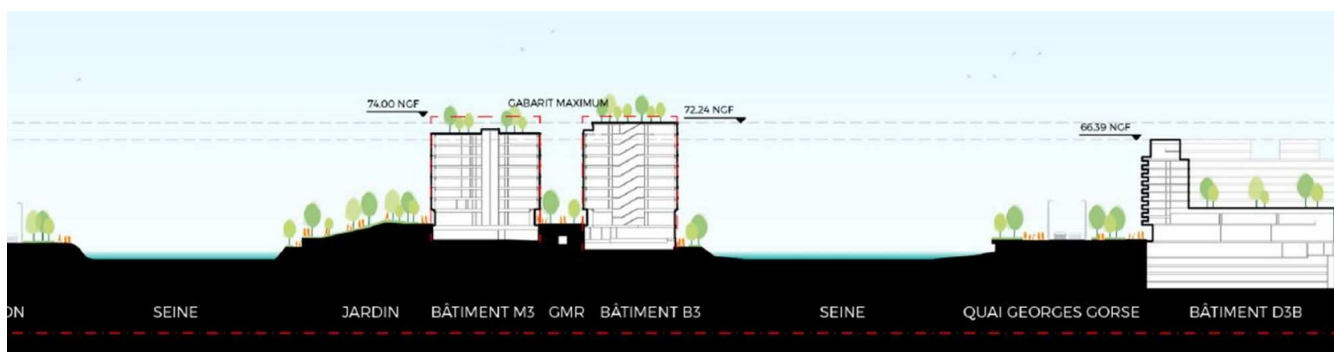




Mission régionale d'autorité environnementale
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré
sur le projet d'aménagement de l'île Seguin – Rives de Seine
à Boulogne-Billancourt (92)**

N°MRAe APJIF-2024-028
Du 29/05/2024



Près de 100 000 m² de bureaux construits sur une île au milieu de la Seine.

Coupe transversale sur la partie centrale de l'île Seguin, vue vers le nord-ouest : à gauche Meudon, à droite Boulogne-Billancourt.

Source : étude d'impact, volet A, p. 27.

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet d'aménagement de l'île Seguin - Rives de Seine, situé à Boulogne-Billancourt (92), porté par la société publique locale (SPL) Val de Seine, et son étude d'impact datée de mars 2024. Il est émis dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager pour les espaces publics de la partie centrale de l'île Seguin.

La Zac Seguin – Rives de Seine, créée en 2003, s'implante à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine), sur une superficie de 74 ha. Sa programmation, qui a évolué au cours du temps, prévoit depuis 2018 la création d'une surface de plancher totale de 927 000 m², dont 404 300 m² de logements, 353 100 m² de bureaux et 194 600 m² de commerces et activités. La partie centrale de l'île Seguin est destinée à accueillir notamment un projet immobilier de 101 000 m² et la création d'un jardin public de 24 000 m².

Ce projet d'aménagement et le secteur dans lequel il s'inscrit ont fait l'objet d'un grand nombre d'avis de l'Autorité environnementale, dont la liste est récapitulée ci-dessous.

L'Autorité environnementale constate que l'étude d'impact a été actualisée avec des informations récentes sur l'état d'avancement des différentes composantes du projet ainsi qu'avec des éléments de réponse aux recommandations déjà faites, les modifications étant apparentes.

La présentation des principes d'aménagement des espaces publics de l'île Seguin est claire et documentée. Les évolutions de la programmation du projet immobilier prévu sur la partie centrale de l'île Seguin (projet Vivaldi) sont présentées, ainsi que de nouveaux visuels même s'ils ne permettent toutefois pas de rendre suffisamment compte de son insertion et de son impact sur le paysage de la vallée de Seine.

Malgré les évolutions intervenues, l'Autorité environnementale considère que la plupart de ses précédentes recommandations restent valables. La programmation de certains lots encore à réaliser n'est pas définie, ce qui pourra nécessiter une nouvelle actualisation (voire plusieurs) dans le périmètre des autorisations sollicitées. Certains points importants quant aux incidences des projets prévus sur la partie centrale de l'île nécessitent des approfondissements majeurs, notamment s'agissant des effets de la pollution des sols et des eaux souterraines sur la santé humaine. La nécessité de la programmation du projet Vivaldi, principalement dédié à des bureaux et dont 45 000 m² sont prévus comme réversibles en logements, et sa conception, sont à ce stade insuffisamment expliqués et justifiés.

La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, la liste des sigles utilisés dans l'avis en page 7.

Il est par ailleurs rappelé au maître d'ouvrage la nécessité de transmettre un mémoire en réponse au présent avis.

Liste des avis sur le projet de la Zac Seguin et/ou sur le secteur dans lequel il s'inscrit :

- 7 novembre 2013 (EE-821-13) : Avis de l'autorité environnementale sur le projet de construction de la Cité Musicale sur l'île Seguin : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_de_l_AE_sur_le_projet_de_construction_de_la_cite_Musicale_sur_l_ile_Seguin_07_novembre_2013_cle1f98d1.pdf
- 19 décembre 2013 (EE-836-13) : Avis de l'autorité environnementale sur le projet de ZAC Seguin - Rives de Seine: https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Avis_de_l_AE_sur_le_projet_de_ZAC_Seguin_-_Rives_de_Seine_a_Boulogne-Billancourt_-_19_decembre_2013_cle0cc9fc-3.pdf
- 19 octobre 2018 : Avis de la MRAe sur le projet M'Seguin de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/181019_mrae_avis_sur_projet_immobilier_ile_seguin_a_boulogne-billancourt_92_-1.pdf

- 14 décembre 2018 : Avis de la MRAe sur le projet de ZAC Seguin - Rives de Seine : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/181214_mrae_avis_zac_seguin_-_rives_de_seine_a_boulogne-billancourt_92_.pdf
- 5 septembre 2019 : Avis de la MRAe sur le projet de ZAC Seguin - Rives de Seine : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/190905_mrae_avis_delibere_projet_zac_seguin_rives_de_seine_a_boulogne_billancourt_92_vf.pdf
- 22 octobre 2019 : Avis de la MRAe projet d'aménagement de l'îlot D5 de ZAC Seguin - Rives de Seine : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/191022_mrae_avis_sur_projet_amenagement_ilot_d5_zac_seguin_a_boulogne-billancourt_92_.pdf
- 20 mai 2020 : Avis de la MRAe sur le projet de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/200520_mrae_avis_delibere_sur_projet_amenagement_partie_centrale_ile_seguin_a_boulogne-billancourt_92_.pdf
- 16 décembre 2021(MRAe 2021-1755) : Avis de la MRAe sur le proejt de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin : https://www.drieat.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2021-12-16_avis_vivaldi_partie_centrale_ile_seguin_boulogne_delibere.pdf
- 10 février 2022 (MRAe-APPIF-2022-001) : Avis sur la nécessité d'actualiser l'étude d'impact de la ZAC Seguin - Rives de Seine : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-02-10_aapjif_01_avis_actua_zac_seguin_rives_de_seine_delibere.pdf
- 28 juillet 2022 (MRAe APJIF-2022-059) : Avis sur le projet d'aménagement de l'île seguin - Rives de Seine : https://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/2022-07-28_boulogne_seguin_avis_delibere.pdf

Sommaire

Synthèse de l'avis.....	3
Préambule.....	6
Avis détaillé.....	8
1. Présentation du projet.....	8
1.1. La Zac Seguin – Rives de Seine.....	8
1.2. L'aménagement des espaces publics et de la partie centrale de l'île Seguin.....	9
2. Historique du dossier et précédents avis de l'Autorité environnementale.....	12
2.1. Historique du projet.....	12
2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	12
3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées et ajouts éventuels.....	12
3.1. Intégration paysagère.....	13
3.2. Retour d'expérience des usagers.....	14
3.3. Impact lumineux.....	14
3.4. Fonctionnalités écologiques.....	15
3.5. Pollution des sols.....	17
3.6. Mobilités.....	20
3.7. Pollutions sonores et atmosphériques.....	22
3.8. Programmation.....	22
4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....	25
ANNEXE.....	26
Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....	27

Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la [directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001](#) relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement¹ et sur la [directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011](#) relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France a été saisie par la commune de Boulogne-Billancourt pour rendre un avis sur le projet d'aménagement de la Zac Seguin – Rives de Seine, porté par SPL Val-de-Seine, situé à Boulogne-Billancourt (92) et sur son étude d'impact datée de mars 2024, dans le cadre de la procédure de permis d'aménager.

Le projet est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application de l'article R.122-2 du code de l'environnement (rubrique 39 du tableau annexé à cet article).

Cette saisine étant conforme au I de l'article R. 122-6 du code de l'environnement relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception par le pôle d'appui à la MRAe le 5 avril 2024. Conformément au II de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, l'avis doit être rendu dans le délai de deux mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions du III de l'article R. 122-7 du code de l'environnement, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France le 19 avril 2024. Sa réponse du 16 mai est prise en compte dans le présent avis.

L'Autorité environnementale s'est réunie le 29 mai 2024. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet d'aménagement de la Zac Seguin – Rives de Seine à Boulogne-Billancourt (92).

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport d'Éric ALONZO et Brian PADILLA, coordonnateurs, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

¹ L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. L'environnement couvre notamment les champs thématiques suivants : la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

Il est rappelé que pour tous les projets soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son projet. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

Sigles utilisés

ARR	Analyse des risques résiduels
BTEX	Benzène, toluène, éthylbenzène et xylènes (composés organiques volatils de la famille des hydrocarbures aromatiques)
EQRS	Évaluation quantitative des risques sanitaires
OMS	Organisation mondiale de la santé
RD	Route départementale
Zac	Zone d'aménagement concerté

en novembre 2023⁴ ; l'aménagement des espaces publics de l'île fait l'objet d'un permis d'aménager, actuellement en cours d'instruction, dans lequel s'inscrit la saisine de l'Autorité environnementale au titre du présent avis ;

- quartier du Trapèze : la majorité des constructions prévues dans le quartier ont été réalisées. D'après l'étude d'impact les travaux sont en cours pour les lots D1 et D5 (livraison 2026). Les lots M2, V nord et la plaque centrale restent à réaliser. L'étude d'impact précise que les travaux de la plaque centrale sont prévus à compter de 2025 et que les lots V Nord et M2 sont en cours de programmation (volet A, p. 69) ;
- Quartier Pont de Sèvres : finalisé.



Figure 2 : Découpage des projets réalisés (Seine musicale), en cours de réalisation (fondation Emerige) ou prévu (partie centrale dénommée « projet » : projet Vivaldi + parc de 24 000 m²). Source : étude d'impact, volet B1, p. 28.

1.2. L'aménagement des espaces publics et de la partie centrale de l'île Seguin



Figure 3 : Délimitation en rouge de la zone centrale de l'île Seguin.

Source : étude d'impact, doc. A, p. 33

alors fait l'objet d'une demande de permis de construire modificative auprès de la commune (A, p. 12).

⁴ Au stade de la finalisation de l'étude d'impact actualisée (mars 2024), il semblerait que le permis de construire modificatif n'avait pas encore été accordé, l'étude d'impact précisant que le PC est « en cours » (volet A, p. 29).

Les aménagements prévus pour la partie centrale de l'île Seguin ont été précisés, s'agissant notamment du projet Vivaldi porté par Bouygues Telecom et de l'aménagement du jardin public.

L'Autorité environnementale est saisie dans le cadre du permis d'aménager des espaces publics de la partie centrale de l'île dont le périmètre est présenté ci-contre (figure 3).

La partie centrale de l'île Seguin prévoit :

- le programme immobilier Vivaldi (porté par Bouygues immobilier), crée, sur une emprise de 2,5 ha, 101 439 m² de surface de plancher de bureaux et commerces (96 152 m² de bureaux et 5 287 m² de commerces), répartis au sein de cinq bâtiments construits sur un sous-sol commun, accueillant 936 places de stationnement automobile. Le projet intègre 8 200 m² de terrasses et toitures végétalisées, dont l'épaisseur de terre atteindrait 80 cm (volet B4, p. 59) ;
- l'aménagement d'un jardin public de 24 000 m² (cf. figure 7 et 8) ;
- l'aménagement des espaces publics : esplanade aval, parvis Daydé, voie centrale de 350 m, voie sud à circulation restreinte — finalisée, berges de Seine — aménagements engagés pour les parties pointe amont et pont Daydé-passerelle sud (volet A, p. 69).



Figure 4 : Vues latérales du projet depuis les ponts Renault et Seibert. Source : étude d'impact, volet A, p. 42



Figure 5 : Vue frontale du projet (probablement entre les bâtiments B2 et B3) depuis le quai Georges Gorse. au-dessus de l'œil du piéton. Source : étude d'impact, volet B4, p. 99

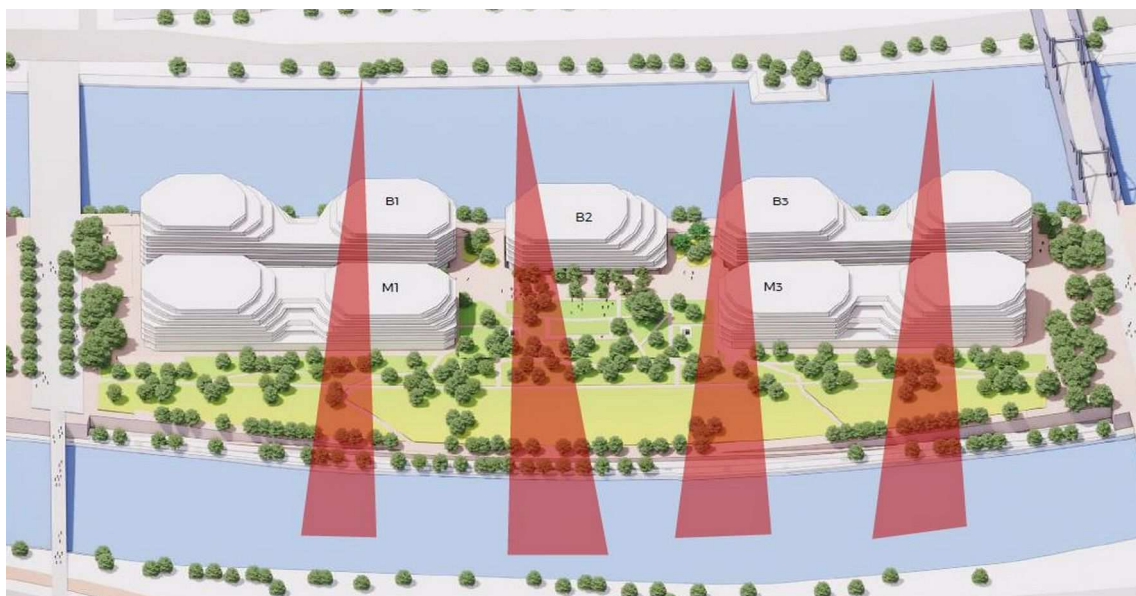


Figure 6 : Ce « schéma des perspectives préservées » figure des cônes de vues depuis le quai Georges Gorse, qui traversent (par erreur?) les masses bâties du projet. Les perspectives correspondantes ne figurent pas dans le dossier, à l'exception de la Figure 5 qui semble correspondre approximativement au cône passant entre les bâtiments B2 et B3). Source : étude d'impact, volet B4, p. 93

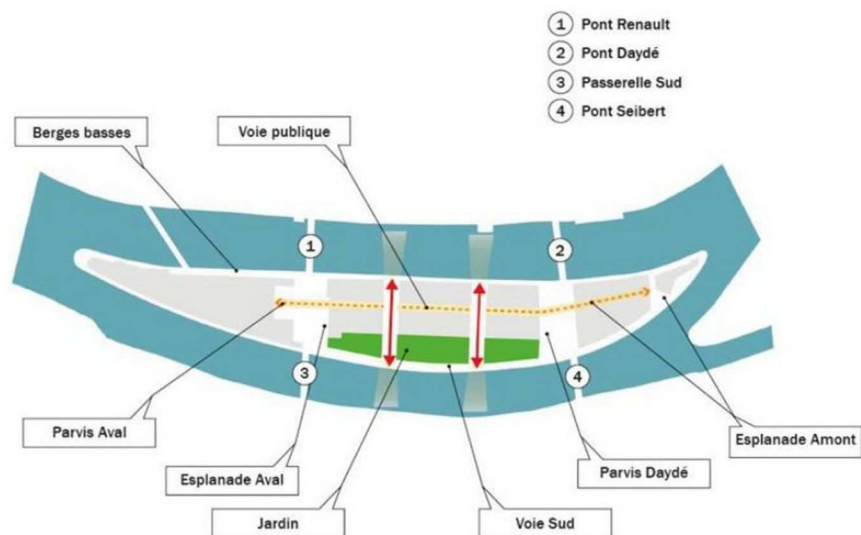


Figure 7: Schéma des espaces publics de l'île Seguin
Source : étude d'impact, volet A, p. 37



Figure 8 : Plan des espaces publics de la partie centrale de l'île Seguin. Source : étude d'impact, volet B1, p. 24

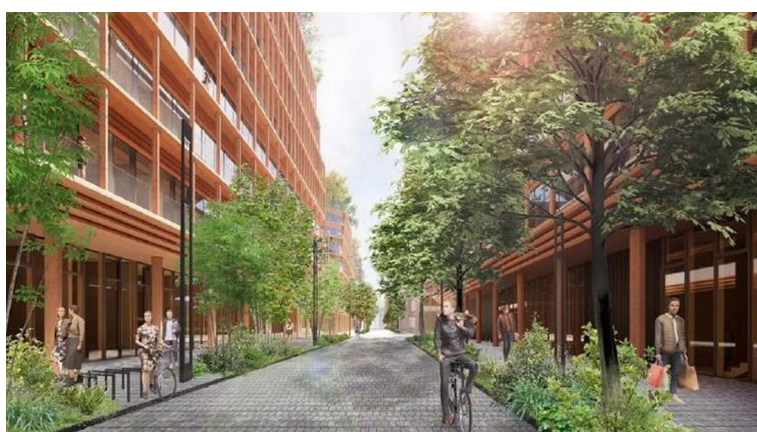


Figure 9 : Vue de la voie publique centrale.
Source : étude d'impact, volet B1, p. 20

2. Historique du dossier et précédents avis de l'Autorité environnementale

2.1. Historique du projet

Pour rappel, ce projet d'aménagement et le secteur dans lequel il s'inscrit font l'objet d'un grand nombre d'avis de l'Autorité environnementale dont la liste figure sous la synthèse. Le dernier date du [28 juillet 2022](#), sur la base de l'étude d'impact actualisée de mai 2022, dans le cadre d'une procédure de permis d'aménager pour les espaces publics de la partie centrale de l'île Seguin.

Depuis lors, plusieurs programmes de travaux ont été finalisés et d'autres engagés (cf. partie 1). La programmation de la partie centrale de l'île Seguin a été modifiée : le projet précédent prévoyait 117 834 m² de surface de plancher pour le programme immobilier Vivaldi et un jardin public de 15 000 m². La surface de plancher du projet a été revue à la baisse (101 439 m²), et la superficie du jardin public a été augmentée (24 000 m²). Ces modifications font suite à une forte opposition au projet : les permis de construire du projet immobilier ont fait l'objet de contentieux et le permis d'aménager a été suspendu.

La présente saisine a été élaborée sur la base d'une mise à jour, datée de mars 2024, de l'étude d'impact précédente, qui intègre notamment les réponses aux observations émises par l'Autorité environnementale en 2022.

Dans le présent avis, l'Autorité environnementale analyse donc la prise en compte de ses recommandations.

2.2. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

La mise à jour de l'étude d'impact intègre notamment les évolutions programmatiques au sein de la Zac, la présentation du degré de réalisation des différents programmes et de nombreux éléments de présentation des aménagements prévus sur la partie centrale de l'île Seguin.

L'Autorité environnementale constate que les modifications apportées sont mises en évidence (texte de couleur verte), que des éléments de réponse à ses précédentes recommandations ont été intégrés et que de nouveaux visuels concernant l'impact du projet sur le paysage ont été produits.

Seule une étude technique a été mise à jour : celle relative à l'évaluation et au traitement de la pollution des sols dans la partie centrale de l'île. Des éléments d'analyse concernant d'autres problématiques environnementales et sanitaires ont été ajoutés, sans toutefois s'appuyer sur des éléments issus d'approfondissements des études spécifiques correspondantes. En conséquence, l'Autorité environnementale maintient la plupart de ses recommandations (voir partie 3), et estime que la mise à jour est insuffisante sur les aspects techniques notamment s'agissant des impacts du projet d'aménagement sur la santé humaine et la biodiversité.

3. Recommandations de l'Autorité environnementale maintenues ou amendées et ajouts éventuels

La présente analyse de l'Autorité environnementale expose les recommandations de ses précédents avis maintenues ou modifiées et celles qui, dans la version transmise de l'étude d'impact actualisée, lui semblent satisfaites.

L'Autorité environnementale reprend dans le tableau suivant les recommandations émises de son avis du 28 juillet 2022⁵, commente les réponses apportées par le maître d'ouvrage et précise les recommandations maintenues, amendées ou nouvellement formulées

⁵ Qui concaténait déjà ses recommandations issues d'avis précédents et notamment ceux du 5 septembre 2019 et du 10 février 2022

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
3.1. Intégration paysagère		
L'Autorité environnementale avait recommandé de compléter la description du projet par : - des visuels (plan masse, coupes et perspectives) permettant d'appréhender, la façon dont les lots du Trapèze à l'étude s'intègrent au projet d'ensemble ; - une description plus précise et illustrée de la plaque centrale du Trapèze ; - justifier que le futur quai Georges Gorse (RD 1) ne constitue pas un obstacle mais permet un accès doux entre le quartier du Trapèze et les berges de la Seine. L'Autorité environnementale avait également recommandé de : - fournir davantage de visuels d'insertion intégrant l'ensemble des composantes du projet au droit de l'île Seguin, et adoptant un référentiel à hauteur humaine ; - démontrer plus précisément que les projets de construction sur l'île Seguin ne constituent pas un écran important aux vues sur le grand	L'étude d'impact n'a pas fait l'objet de mise à jour concernant l'insertion paysagère du quartier du Trapèze. Elle précise d'ailleurs (volet A, p. 13) que la programmation des lots V nord et M2 reste à déterminer. Les travaux de la plaque centrale sont prévus en 2025, mais l'étude d'impact ne présente pas de nouveaux visuels de cette partie du projet d'aménagement. L'étude d'impact contient en revanche des visuels supplémentaires des aménagements prévus pour la partie centrale de l'île Seguin, avec des projets notamment à hauteur humaine (notamment au sein du volet A, p. 42 à 55). Toutefois, il s'agit principalement de vues depuis l'intérieur de l'île ou depuis les ponts (Figures 4). S'agissant de l'impact du projet sur les vues vers le grand paysage depuis l'île, l'étude précise (volet B4, p. 92) que « le point culminant des futurs programmes immobiliers reste la voile de la Seine musicale à 81 m NGF, les constructions de la partie centrale restant volontairement en deçà de cette côte soit à 74 m NGF maximum. Le projet s'intègre dans le grand paysage par de larges percées et un épannelage longitudinal permettant de maintenir une relation avec les coteaux [les coteaux verts de Meudon] » et conclut que le projet aura un impact paysager réduit du fait de son traitement architectural et paysager (volet B4, p. 99). Elle produit un « schéma des perspectives préservées » qui localise sur une axonométrie quatre cônes de vue depuis le quai Georges Gorse (volet B4, p. 93) (Figure 6). Toutefois, ces derniers traversent (probablement par erreur ?) les volumes bâtis du projet. Mais, surtout, les perspectives correspondantes ne figurent pas dans le dossier, à l'exception d'une vue frontale (volet B4, p. 99) (Figure 5) qui semble correspondre approximativement au troisième du schéma (passant entre les bâtiments B2 et B3). L'Autorité	(1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - compléter la description du projet par : . des visuels (plan masse, coupes et perspectives), permettant d'appréhender, la façon dont les lots du Trapèze à l'étude s'intègrent au projet d'ensemble ; . une description plus précise et illustrée de la plaque centrale du Trapèze ; - justifier que le futur quai Georges Gorse (RD 1) ne constitue pas un obstacle, mais permet un accès doux entre le quartier du Trapèze et les berges de la Seine (2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de démontrer plus précisément que les projets de construction sur l'île Seguin ne constituent pas un écran important aux vues sur le paysage de la vallée de la Seine, notamment sur les coteaux de Meudon depuis le quai Georges Gorse (à hauteur du piéton).

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
paysage.	environnementale observe dans cette perspective que le point de vue retenu se situe plusieurs mètres au-dessus de l'œil du piéton. L'Autorité environnementale estime que le projet Vivaldi, par sa densité et son caractère imposant et malgré ses « percées », présente un impact particulier dans le paysage de la vallée de la Seine et particulièrement sur la vue des coteaux depuis le quai Georges Gorse. Les documents graphiques présentés sont insuffisants pour démontrer que le projet préserve suffisamment les perspectives en question.	
3.2. Retour d'expérience des usagers		
L'Autorité environnementale avait recommandé de réaliser un retour d'expérience des premiers habitants sur l'intégration urbaine et paysagère des constructions et des espaces publics existants sur les secteurs du Trapèze et de l'île Seguin.	Un comité de suivi de l'île Seguin, composé d'associations, de la commune de Boulogne-Billancourt et la SPL Val de Seine, a été mis en place. Le dossier ne précise pas s'il a été consulté sur l'intégration urbaine et paysagère des constructions et espaces publics déjà réalisés. Il a cependant travaillé sur la programmation du projet Vivaldi. Cela a conduit à revoir à la baisse la constructibilité du projet, à supprimer un immeuble de grande hauteur et à créer une imbrication que le dossier qualifie de « très forte » du végétal dans le projet (volet A, p. 12). Suite au recours contre le permis de construire du projet Vivaldi, un protocole d'accord a été signé en avril 2023 : il prévoit la création d'un nouveau comité de suivi pour la partie centrale de l'île Seguin.	(3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de réaliser un retour d'expérience des premiers habitants sur l'intégration paysagère des constructions et des espaces publics existants sur les secteurs du Trapèze et de l'île Seguin.

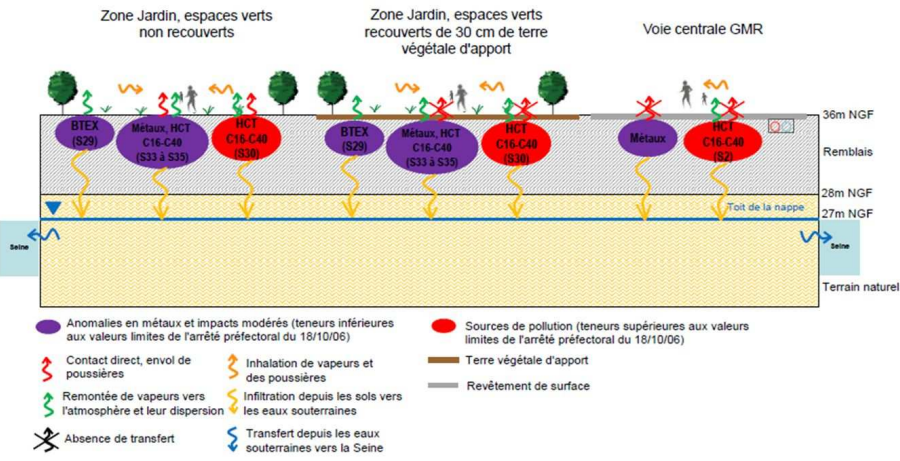
Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
3.3. Impact lumineux		
L'Autorité environnementale avait recommandé de prendre en compte dans le dossier les impacts lumineux de l'écran en façade de la Cité musicale.	Le dossier précise qu'« une pétition a été menée par plus de 800 riverains contre l'écran de la Seine musicale. En effet, il était mentionné une gêne lumineuse en soirée, et des diffusions de publicités jours et nuit qui altéreraient le paysage de la vallée de la Seine. Depuis des efforts ont été fournis sur cet écran : une charte plus sombre est employée pour diminuer l'intensité lumineuse, il est éteint plus tôt en soirée, les publicités diffusées ne concernent que les événements sur la Seine Musicale et leurs partenaires » (volet B4, p. 23). L'Autorité environnementale estime que ces éléments sont de nature à répondre à sa recommandation initiale, compte tenu des mesures de réduction des impacts de l'écran présentées. S'agissant de l'impact lumineux du projet de manière plus générale, l'étude d'impact présente les réflexions menées, et précise que l'éclairage sera adapté pour limiter l'impact sur la biodiversité, que « lors de la conception du projet (post-permis de construire), il conviendra d'adapter l'éclairage public via un flux lumineux limité orienté vers le sol » et que la programmation de l'éclairage pourra être adaptée aux horaires en fonction de l'exploitation des zones concernées (volet B4, p. 46). L'Autorité environnementale estime que ces éléments de principe ne sont pas suffisants pour garantir que l'impact lumineux ne perturbera pas la faune abritée au sein du site, et qu'il faudrait l'évaluer.	(4) L'Autorité environnementale recommande de développer de façon plus opérationnelle et précise les mesures prévues pour limiter les impacts lumineux du projet sur la biodiversité et de démontrer l'efficacité des mesures prévues à l'appui d'éléments techniques compte tenu des espèces contactées à proximité de la partie centrale de l'île Seguin.

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
3.4. Fonctionnalités écologiques		
L'Autorité environnementale avait recommandé de préciser les modalités de gestion des jardins pour mieux décrire les fonctions écologiques favorisées. L'Autorité environnementale avait recommandé de : - démontrer la fonctionnalité écologique des espaces publics et justifier des effets positifs des parcs déjà réalisés ; - préciser comment le maître d'ouvrage envisage une amélioration de la biodiversité par rapport à l'état initial décrit en 2019 ; - revoir la liste des espèces d'arbres prévues en privilégiant des essences locales ; - préciser la surface du jardin de l'île dédié à l'usage du public et celle réservée au développement de la biodiversité ; - réaliser un diagnostic de la pollution lumineuse à l'échelle de la Zac ;	L'étude d'impact actualisée présente un diagnostic écologique complémentaire réalisé en 2021 (volet B3, p. 109-142). Au cours de ce diagnostic, un nombre plus faible d'espèces ont été contactées au sein de l'île Seguin par rapport aux passages précédents (notamment : neuf espèces d'oiseaux en moins, un mammifère (hérisson) en moins), sans que l'étude d'impact ne présente d'hypothèses s'appuyant sur la méthodologie employée ou la modification des milieux pour expliquer cette différence. Ce diagnostic s'intéresse également aux frayères situées en bord de Seine. Le jardin éphémère présent au sein de l'île a été fermé en 2018 pour permettre des terrassements nécessaires à la réalisation du projet immobilier Vivaldi. Ces éléments ne sont pas de nature à répondre aux recommandations formulées par l'Autorité environnementale dans la mesure où le diagnostic n'a pas conduit à renforcer de manière importante la démarche éviter-réduire-compenser des impacts du projet sur la biodiversité. Pour exemple, l'étude précise que « si nécessaire, les emprises travaux présenteront des clôtures basses pour limiter le risque d'intrusion de la petite faune, à l'interface des zones vertes déjà présentes au sein de l'île, telle que la cité musicale », et que « les résidus d'entretien laissés en place au centre des îlots végétalisés créeront des habitats favorables à la micro-faune, participeront à l'enrichissement de la terre végétale et offriront des abris facilement accessibles pour les animaux (micromammifères, insectes). Des murets favorables à la petite faune pourront de plus être mis en place. Des espaces creux de quelques cm pourront être laissés permettant de créer des caches pour la faune » (volet B4, p. 47). Pour l'Autorité environnementale, dans la mesure où ces mesures n'ont	(5) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de préciser les modalités de gestion des jardins pour mieux décrire les fonctions écologiques favorisées. (6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - démontrer la fonctionnalité écologique des espaces publics et justifier des effets positifs des parcs déjà réalisés ; - préciser comment le maître d'ouvrage envisage une amélioration de la biodiversité par rapport à l'état initial décrit en 2019 ; - revoir la liste des espèces d'arbres prévues en privilégiant des essences locales ; - préciser la surface du jardin de l'île dédiée à l'usage du public et celle réservée au développement de la biodiversité.

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
- préciser les engagements de suivi de la biodiversité et des continuités écologiques assurées notamment par le jardin ouvert et le mesures de publicité données à ce suivi.	pas fait l'objet d'un engagement du maître d'ouvrage et aucune démonstration de leur efficacité au regard de la faune contactée sur site n'a été réalisée, les éléments additifs présentés ne sont pas de nature à répondre pleinement à ses recommandations. Elle relève toutefois que certaines nouvelles mesures présentées sont intéressantes, notamment s'agissant de la prise en compte du temps de développement des zones arborées : des nichoirs sont prévus pour recréer des espaces de nidification dans l'attente que les zones arborées se développent.	
3.5. Pollution des sols		
L'Autorité environnementale avait recommandé d'apporter des précisions sur la qualité des terres au droit de l'îlot D5 et de confirmer la compatibilité du site avec l'implantation d'une crèche.	L'étude présente (les résultats d'un diagnostic réalisé en 2020, mettant en œuvre 32 sondages et ayant conclu à des dépassements significatifs en mercure, nickel, cuivre, plomb et zinc, et à la présence d'hydrocarbures aromatiques polycycliques (volet B3, p. 80). Elle précise que les déblais des terres situés au niveau de 30 des 32 sondages devront être évacués en filière adaptée compte-tenu de leur contamination en polluants. Elle ne démontre toutefois pas l'absence d'impact résiduels après déblaiement, la profondeur d'excavation n'étant pas précisée. Aucune étude relative aux effets sanitaires (analyse des risques résiduels, évaluation quantitative du risque sanitaire) n'a au reste été menée. La compatibilité du site avec les usages projetés n'a donc pas été démontrée.	(7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de confirmer la compatibilité de la qualité des terres à l'aplomb de l'îlot D5 avec la programmation prévue (crèche) en s'appuyant sur la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) et sur une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS).
L'Autorité environnementale avait recommandé de préciser les volumes de déblais à évacuer pour chaque îlot, leur possibilité de ré-emploi dans des aménagements à proximité et le trafic engendré.	L'étude d'impact précise que 200 000 m³ de déblais sont prévus pour le projet Vivaldi et 14 500 m³ de déblais pour les espaces publics y compris le jardin, et que l'évacuation par barge sera privilégiée (volet B4, p. 82). L'Autorité environnementale relève que : « l'utilisation de barges est en outre une solution préférable d'un point de vue lutte contre le changement climatique dans le sens où la capacité de fret d'une barge corres-	(8) L'Autorité environnementale recommande de préciser la part des déblais prévus pour les opérations de la partie centrale de l'île Seguin qui sera ré-em-

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
	<i>pond en moyenne à celle de 15-20 camions et que les émissions de CO₂ associées d'un point de vue modale sont bien moindres</i> ». Cependant, la part des volumes de déblais qui seront évacués par barge n'est pas précisée. Le même document précise que 4 500 m³ de terres seront réutilisées pour la réalisation de la future voie centrale et que « <i>lorsque le niveau de pollution le permet, il pourra être envisagé un traitement sur place (à la chaux) et une réutilisation des terres</i> » (volet B4, p. 89).	ployée, et la part du reliquat qui sera évacué par barge.
L'Autorité environnementale avait recommandé de confirmer la compatibilité des sols avec les usages projetés dans les espaces publics de l'île Seguin.	S'agissant des espaces publics de l'île Seguin, un diagnostic complémentaire de qualité des sols et des eaux souterraines a été réalisé en mars 2022 (rapport disponible dans « Annexes_2024 », p. 302 et suivantes) : 55 sondages ont été réalisés et ont mis en évidence des concentrations notables en hydrocarbures (C16-C40) et des anomalies en métaux dans les sols, et un dépassement des valeurs admises de concentration en sulfite au droit de trois points de mesures. L'étude technique conclut que « <i>les anomalies en métaux et les impacts modérés en hydrocarbures et BTEX identifiés au niveau de la zone Jardin sont conformes à l'arrêté préfectoral en vigueur du 18/10/06⁶ et compatibles sanitaires avec les travaux d'aménagement prévus à condition de recouvrir l'ensemble des sols correspondants par un revêtement de surface ou par 30 cm de terre végétal d'apport saine. Pour les sources de pollutions en hydrocarbures dépassant les seuils de l'arrêté, BG [ndlr : le bureau d'étude] recommande soit la purge des terrains correspondants soit la réalisation d'une analyse des enjeux sanitaires fondée sur des mesures de la qualité des sols afin de s'assurer de l'absence de risque sanitaire inacceptable au vu du futur</i>	(9) L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer, en réalisant une évaluation quantitative des risques sanitaires, que l'approche s'appuyant sur l'arrêté du 18/10/2006 relatif à la réhabilitation de l'ex-site Renault occupant l'île Seguin garantit l'absence d'impact résiduel de la pollution des sols sur la santé humaine pour les futurs usagers du site ; - définir précisément les volumes et zones d'excavation de terres d'une part, et les zones qui feront l'objet d'un recouvrement des sols pollués d'autre part ; - présenter les mesures de dépollution

⁶ Arrêté du 18/10/2006 relatif à la réhabilitation de l'ex-site Renault occupant l'île Seguin.

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
	usage à destination du public » (Annexes, p. 308). S'agissant de la qualité des eaux souterraines, l'étude conclut que « <i>au vu de la présence d'anomalies modérées à fortes en métaux, il sera nécessaire de réaliser une étude d'évaluation de la compatibilité pour la ressource en eaux [...] en vue d'évaluer les transferts de pollution vers les eaux souterraines et la Seine au regard des projets d'ouvrage et de gestion des eaux à la parcelle</i> ».  L'étude d'impact précise que la majorité des terres sont compatibles avec les valeurs limites de pollution définies par l'arrêté du 18/10/06. Aux endroits où des sources de pollutions en hydrocarbures sont identifiées, « <i>la purge des terres pourra être effectuée</i> » ou « <i>une étude des risques sanitaire pourra être réalisée</i> » (volet B4, p. 125). Compte tenu des niveaux de pollutions repérées, des contaminations de l'eau souterraine	des sols et des eaux qui seront retenues ; - réaliser une analyse des risques résiduels et une évaluation quantitative des risques sanitaires, et joindre un plan de gestion des terres au dossier ; - prévoir la réalisation de mesures de suivi post-travaux pour s'assurer de l'absence de pollution résiduelle de la nappe d'eau souterraine, et définir des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant. (10) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité décisionnaire compétente pour accorder le permis d'aménager des espaces publics d'assujettir la délivrance de l'autorisation à la réalisation d'une analyse des risques résiduels, d'un plan de gestion des sols, d'une évaluation quantitative des risques sanitaires et de la définition de mesures de suivi en phase d'exploitation afin de garantir l'absence d'impact sanitaire du projet sur la santé humaine compte tenu des concentrations de polluants relevés

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
	et des risques induits sur la santé humaine aussi bien que de l'usage du jardin, l'approche retenue par l'aménagement est selon l'Autorité environnementale tout à fait insuffisante pour garantir la compatibilité de la qualité des sous-sols avec les usages projetés. Les préconisations du bureau d'étude n'ont pas été reprises à son compte par le porteur de projet, et aucun engagement en matière de mesures d'évitement et réduction des incidences n'a été pris.	dans les sols et les eaux souterraines.
3.6. Mobilités		
L'Autorité environnementale avait recommandé d'analyser de façon plus approfondie la performance des transports en commun et les usages actuels de l'île Seguin (flux engendrés et cheminements).	L'étude d'impact vient préciser les modalités d'accès à l'île Seguin et précise notamment que la ligne de bus 42 dessert maintenant l'île Seguin, et qu'elle sera accessible par métro, bus et tramway à moins de 500 m (lignes de bus 260, 389 et 42, tramway T2, métro 9 puis 15 à l'arrivée du Grand Paris express) notamment grâce à la création à venir d'une passerelle piétonne depuis le parvis dit « aval » de l'île (volet B4, p. 80). L'Autorité environnementale estime que les éléments présentés sont de nature à répondre à sa recommandation.	
L'Autorité environnementale avait recommandé de : - présenter une étude d'ensemble du trafic à l'échelle de la Zac actualisée avec les données les plus récentes du projet, intégrant les modes de gestion du stationnement sur l'île, et présentant la stratégie mise en place pour favoriser	L'étude d'impact ne présente pas d'étude de trafic actualisée à l'échelle de la Zac. Elle précise toutefois les modalités de circulation et de stationnement prévues sur l'île Seguin (volet B3, p. 59) et présente notamment une carte des zones inaccessibles à la circulation (en jaune dans l'image ci-dessous). Les flux automobiles concerneraient actuellement principalement le fonctionnement de la Seine musicale. Après réalisation du projet, l'île ne serait accessible aux véhicules motorisés que par le pont Renault. La circulation ne sera possible sur la voie centrale et la voie sud que par contrôle d'accès. L'ensemble du stationnement automobile souterrain de	(11) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - présenter une étude d'ensemble du trafic à l'échelle de la Zac actualisée avec les données les plus récentes du projet, intégrant les modes de gestion du stationnement automobile sur l'île, et présentant la stratégie mise en place pour

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
les alternatives à l'automobile individuelle et la répartition modale résultante attendue ; - en particulier, détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis le logement jusqu'aux principales destinations.	l'île comprendra 936 places de stationnement (volet A, p. 33). L'étude d'impact précise que l'étude trafic n'a pas été mise à jour car les études ont été réalisées sur la base d'une version du projet immobilier de la partie centrale qui prévoyait une surface de plancher supérieure et donc que « <i>cette diminution des surfaces permet d'envisager que la saturation des axes identifiés actuellement comme à circulation dense à proximité demeure du même ordre de grandeur à l'horizon 2030</i> » (volet B4, p. 75).  S'agissant des modes actifs, l'étude actualisée précise que « <i>la Zac Seguin - Rives de Seine laisse une grande place aux déplacements actifs, de nombreuses allées piétonnes et voies cyclables sont aménagées pour favoriser le report modal</i> » (B4, p. 120) et cartographie les stations Vélib les plus proches. Pour l'Autorité environnementale, il convient de restituer le projet dans toute la chaîne de déplacement des modes actifs et dans le contexte général de la desserte en transports en commun du territoire en	favoriser les alternatives à l'automobile individuelle et la répartition modale résultante attendue ; - en particulier, détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis les logements et bureaux jusqu'aux principales destinations.

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
	détaillant les conditions d'utilisations de ces modes depuis et vers l'île Seguin, compte tenu des flux de personnes attendus.	
3.7. Pollutions sonores et atmosphériques		
L'Autorité environnementale avait recommandé de : - réaliser une synthèse (s'appuyant sur une ou plusieurs cartes) de l'ambiance sonore et de la qualité de l'air à l'échelle de la Zac, permettant de visualiser l'exposition des populations actuelles et futures aux nuisances et d'étudier la pertinence des choix de programmation ; - s'appuyer sur les lignes directives de l'OMS pour la prise en compte du bruit et de la pollution atmosphérique.	Les parties relatives aux pollutions sonores et atmosphériques n'ont pas été mises à jour. L'étude d'impact précise que les valeurs limites réglementaires en matières de pollutions atmosphériques sont respectées, sans que les concentrations de pollutions dans la Zac ne soient comparées avec les valeurs recommandées par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), ni même avec les valeurs limites envisagées dans le cadre de la révision en cours de la directive européenne sur la qualité de l'air⁷. Dans le cas du dioxyde d'azote par exemple, la valeur limite réglementaire actuelle est de 40 µg/m³, la valeur déclenchant un impact néfaste sur la santé définie par l'OMS est de 10 µg/m³ et la future valeur limite réglementaire devrait être fixée pour 2030 à 20 µg/m³ par la future directive européenne.	(12) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - réaliser une synthèse (fondée sur une ou plusieurs cartes) de l'ambiance sonore et de la qualité de l'air à l'échelle de la Zac, permettant de visualiser l'exposition des populations actuelles et futures aux nuisances, et d'étudier la pertinence des choix de programmation ; - se référer aux valeurs limites de l'Organisation mondiale de la santé pour dérouler la séquence éviter-réduire-compenser en matière de bruit et de pollution atmosphérique.
3.8. Programmation		
L'Autorité environnementale avait recommandé de présenter l'ensemble des opérations connexes	Ces éléments n'ont pas été ajoutés dans l'étude d'impact. Pour rappel, le protocole d'engagement conclu entre l'État de la ville de Boulogne-Billancourt le 10 décembre 2021 prenait acte de l'engagement de la commune	(13) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de présenter l'en-

⁷ Projet de directive ayant fait l'objet d'un accord politique provisoire entre le Conseil et le Parlement européen le 20 février 2024.

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
nécessaires à la réalisation du projet et les intégrer dans l'analyse des effets induits du projet au titre de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, en particulier en ce qui concerne les opérations de construction de logements nécessaires « en compensation » au titre de l'agrément institué par l'article R. 510-1 du code de l'urbanisme.	à compenser le projet par quatre opérations de logements sur la commune, à identifier de nouveaux secteurs pouvant faire l'objet d'un portage foncier pour l'émergence de logements sociaux, et à identifier le potentiel de transformation de bureaux en logements. Par ailleurs, l'agrément accordé concernant le projet immobilier Vivaldi⁸ considérait qu'une surface de 45 000 m² de bureaux était réversible en logement. L'Autorité environnementale relève qu'aucun de ces éléments n'a fait l'objet d'une actualisation de l'étude d'impact, à la fois s'agissant des secteurs de compensation, et de la réversibilité en logements de près de la moitié de la superficie du projet Vivaldi. Elle estime indispensable d'actualiser l'étude d'impact sur ce point.	semble des opérations connexes nécessaires à la réalisation du projet et de les intégrer à l'analyse des effets induits du projet au titre de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, en particulier en ce qui concerne les opérations de construction de logements nécessaires « en compensation » au titre de l'agrément institué par l'article R. 510-1 du code de l'urbanisme. (14) L'Autorité environnementale recommande au porteur du projet Vivaldi de justifier de la réversibilité de 45 000 m² de bureaux en logements et d'intégrer ces éléments à l'étude d'impact. (15) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité compétente pour accorder le permis de construire modificatif du projet Vivaldi d'assujettir l'autorisation à la définition de mesures garantissant la réversibilité des bâtiments telle que définie par l'arrêté préfectoral portant agrément du projet.

⁸ Arrêté n° IDF-2021-12-10-00004 portant accord de l'agrément pour le projet Vivaldi.

Recommandations énoncées par l'Autorité environnementale dans ses avis précédents	Compléments apportés à l'étude d'impact	Recommandations maintenues ou amendées
L'Autorité environnementale avait recommandé de : - démontrer, compte-tenu de l'histoire sur le site, en quoi son projet correspond au choix de la solution optimale et de moindre impact, notamment sur la base de solutions du substitution raisonnables au regard des usages et des enjeux environnementaux sur le site ; - développer la justification du projet au regard du besoin en bureaux et de l'évolution des usages professionnels notamment dans le contexte de développement du télétravail et de la carence de logements constatées sur la commune.	L'étude d'impact présente la démarche de modification du projet pour la partie centrale de l'île Seguin, notamment s'agissant de la diminution des surfaces de plancher et de l'augmentation de la superficie du parc. Elle ne justifie cependant pas le besoin de nouvelles surfaces de bureaux dans cette zone : elle se contente d'indiquer qu'une étude de marché menée en 2020 a démontré une « <i>tendance des entreprises à vouloir se relocaliser en dehors du quartier d'affaires de La Défense</i> » et que la « Boucle Sud » « <i>fait partie des zones convoitées et attire 12 % des recherches</i> » (volet B3, p. 44). Pour l'Autorité environnementale, malgré ces éléments, la programmation du projet Vivaldi reste insuffisamment justifiée notamment compte tenu du faible ratio de logements autorisés à Boulogne-Billancourt entre 2018 et 2022 et du taux de vacance de bureaux élevé (11,5 %) sur cette même commune. À ce titre, elle relève que la commune de Boulogne-Billancourt fait partie du périmètre d'attention renforcé de l'État au regard des orientations de l'immobilier en Île-de-France.	(16) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - démontrer, compte tenu de l'histoire sur le site, en quoi le projet Vivaldi correspond au choix de la solution optimale et de moindre impact, notamment sur la base de solutions de substitution raisonnables au regard des usages et des enjeux environnementaux sur le site ; - développer la justification du projet au regard du besoin en bureaux et de l'évolution des usages professionnels notamment dans le contexte de la vacance importante de bureaux, et de la carence de logements constatées sur la commune.

4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Conformément à l'[article L.122-1 du code de l'environnement](#), le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'[article L.123-2](#). Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à l'Autorité environnementale à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 29 mai 2024

Siégeaient :

**Isabelle BACHELIER-VELLA, Sylvie BANOUN, *présidente*, Noël JOUTEUR, Ruth MARQUES,
Brian PADILLA, Sabine SAINT-GERMAIN, Jean SOUVIRON.**

Eric ALONZO et Philippe SCHMIT, président, étaient absents

ANNEXE

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - compléter la description du projet par : . des visuels (plan masse, coupes et perspectives), permettant d'appréhender, la façon dont les lots du Trapèze à l'étude s'intègrent au projet d'ensemble ; . une description plus précise et illustrée de la plaque centrale du Trapèze ; - justifier que le futur quai Georges Gorse (RD 1) ne constitue pas un obstacle, mais permet un accès doux entre le quartier du Trapèze et les berges de la Seine.....13
- (2) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de démontrer plus précisément que les projets de construction sur l'île Seguin ne constituent pas un écran important aux vues sur le paysage de la vallée de la Seine, notamment sur les coteaux de Meudon depuis le quai Georges Gorse (à hauteur du piéton).....13
- (3) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de réaliser un retour d'expérience des premiers habitants sur l'intégration paysagère des constructions et des espaces publics existants sur les secteurs du Trapèze et de l'île Seguin.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de développer de façon plus opérationnelle et précise les mesures prévues pour limiter les impacts lumineux du projet sur la biodiversité et de démontrer l'efficacité des mesures prévues à l'appui d'éléments techniques compte tenu des espèces contactées à proximité de la partie centrale de l'île Seguin.....14
- (5) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de préciser les modalités de gestion des jardins pour mieux décrire les fonctions écologiques favorisées.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - démontrer la fonctionnalité écologique des espaces publics et justifier des effets positifs des parcs déjà réalisés ; - préciser comment le maître d'ouvrage envisage une amélioration de la biodiversité par rapport à l'état initial décrit en 2019 ; - revoir la liste des espèces d'arbres prévues en privilégiant des essences locales ; - préciser la surface du jardin de l'île dédiée à l'usage du public et celle réservée au développement de la biodiversité.....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de confirmer la compatibilité de la qualité des terres à l'aplomb de l'îlot D5 avec la programmation prévue (crèche) en s'appuyant sur la réalisation d'une analyse des risques résiduels (ARR) et sur une évaluation quantitative des risques sanitaires (EQRS).....17
- (8) L'Autorité environnementale recommande de préciser la part des déblais prévus pour les opérations de la partie centrale de l'île Seguin qui sera ré-employée, et la part du reliquat qui sera évacué par barge.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - démontrer, en réalisant une évaluation quantitative des risques sanitaires, que l'approche s'appuyant sur l'arrêté du 18/10/2006 relatif à la réhabilitation de l'ex-site Renault occupant l'île Seguin garantit l'absence d'impact résiduel de la pollution des sols sur la santé humaine pour les futurs usagers du site ; - définir précisément les volumes

et zones d'excavation de terres d'une part, et les zones qui feront l'objet d'un recouvrement des sols pollués d'autre part ; - présenter les mesures de dépollution des sols et des eaux qui seront retenues ; - réaliser une analyse des risques résiduels et une évaluation quantitative des risques sanitaires, et joindre un plan de gestion des terres au dossier ; - prévoir la réalisation de mesures de suivi post-travaux pour s'assurer de l'absence de pollution résiduelle de la nappe d'eau souterraine, et définir des mesures correctives à mettre en œuvre le cas échéant.....18

(10) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité décisionnaire compétente pour accorder le permis d'aménager des espaces publics d'assujettir la délivrance de l'autorisation à la réalisation d'une analyse des risques résiduels, d'un plan de gestion des sols, d'une évaluation quantitative des risques sanitaires et de la définition de mesures de suivi en phase d'exploitation afin de garantir l'absence d'impact sanitaire du projet sur la santé humaine compte tenu des concentrations de polluants relevés dans les sols et les eaux souterraines.....19

(11) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - présenter une étude d'ensemble du trafic à l'échelle de la Zac actualisée avec les données les plus récentes du projet, intégrant les modes de gestion du stationnement automobile sur l'île, et présentant la stratégie mise en place pour favoriser les alternatives à l'automobile individuelle et la répartition modale résultante attendue ; - en particulier, détailler la chaîne de déplacement des modes actifs, depuis les logements et bureaux jusqu'aux principales destinations.....20

(12) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - réaliser une synthèse (fondée sur une ou plusieurs cartes) de l'ambiance sonore et de la qualité de l'air à l'échelle de la Zac, permettant de visualiser l'exposition des populations actuelles et futures aux nuisances, et d'étudier la pertinence des choix de programmation ; - se référer aux valeurs limites de l'Organisation mondiale de la santé pour dérouler la séquence éviter-réduire-compenser en matière de bruit et de pollution atmosphérique.....22

(13) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de présenter l'ensemble des opérations connexes nécessaires à la réalisation du projet et de les intégrer à l'analyse des effets induits du projet au titre de l'article R. 122-5 du code de l'environnement, en particulier en ce qui concerne les opérations de construction de logements nécessaires « en compensation » au titre de l'agrément institué par l'article R. 510-1 du code de l'urbanisme.....22

(14) L'Autorité environnementale recommande au porteur du projet Vivaldi de justifier de la réversibilité de 45 000 m² de bureaux en logements et d'intégrer ces éléments à l'étude d'impact.....23

(15) L'Autorité environnementale recommande à l'autorité compétente pour accorder le permis de construire modificatif du projet Vivaldi d'assujettir l'autorisation à la définition de mesures garantissant la réversibilité des bâtiments telle que définie par l'arrêté préfectoral portant agrément du projet.....23

(16) L'Autorité environnementale recommande à nouveau de : - démontrer, compte tenu de l'historique sur le site, en quoi le projet Vivaldi correspond au choix de la solution optimale et de moindre impact, notamment sur la base de solutions de substitution raisonnables au regard des usages et des enjeux environnementaux sur le site ; - développer la justification du projet au regard du besoin en bureaux et de l'évolution des usages professionnels notamment dans le contexte de la vacance importante de bureaux, et de la carence de logements constatées sur la commune.....24