



Mission régionale d'autorité environnementale

Ile-de-France

**Avis délibéré en date du 20 mai 2020
de la Mission régionale d'autorité environnementale d'Ile-de-France
sur le projet de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale
de l'île Seguin situé à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine)**

Synthèse de l'avis

Le présent avis porte sur le projet, dénommé « DBS » (Développement Boulogne Seguin), de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt (Hauts-de-Seine). L'opération s'inscrit dans le cadre du projet de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Seguin-Rives de Seine. L'avis est émis dans le cadre de la procédure de permis de construire.

L'île Seguin, d'une superficie de 11 ha, s'insère dans la boucle de méandre que forme la Seine au sud-ouest de Paris, entre la plaine urbanisée de Boulogne en rive droite et les coteaux boisés et urbanisés de Meudon en rive gauche. Le site d'implantation du projet, la partie centrale de l'île, a une superficie de 4,2 ha. Le projet prévoit d'implanter six bâtiments de hauteur R+7 à R+13 sur deux niveaux de sous-sols, pour des usages de bureaux (123 000 m² de surface de plancher) et de commerces (6 500 m²), implantés de part et d'autre d'une voie centrale. Il prévoit également la réalisation d'un jardin public dans la partie sud de l'emprise.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la MRAe pour ce projet concernent :

- l'évolution des activités sur l'île Seguin ;
- la gestion de l'eau et du risque d'inondation ;
- la protection des milieux naturels ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- les conditions de circulation.

L'ensemble des enjeux environnementaux est abordé dans le dossier. Des approfondissements sont toutefois attendus.

La MRAe recommande notamment de :

- compléter l'étude d'impact par une description plus détaillée et une évaluation des impacts des aménagements des espaces publics ainsi que de leurs modalités de gestion ;
- compléter l'étude d'impact par l'étude des pollutions des sols ;
- d'inclure la mise en place du ponton et de son exploitation dans le projet pour préciser les impacts éventuels sur l'eau, les milieux aquatiques, les déplacements et les nuisances associées ;
- préciser l'impact du projet en cas de crue, sa vulnérabilité et les mesures possibles pour augmenter sa résilience face à une crue, notamment au vu de l'implantation du projet sur une île de la Seine ;
- compléter l'étude d'impact en présentant la fonctionnalité écologique du jardin public, des espaces publics entre les immeubles et des toitures végétalisées ;
- compléter l'analyse paysagère afin de préciser notamment les perceptions depuis les berges,

les quais et depuis le fleuve, les différents niveaux altimétriques du projet, le plan précis des différentes circulations, les plantations, la prise en compte du caractère insulaire du site ;

- approfondir l'analyse des circulations routières et les accès véhicules du projet, ainsi que des déplacements doux à l'intérieur de l'île ;

- justifier, sur la base de scénarios de substitution, le choix d'implantation et de programmation retenu, en lien avec l'aménagement de la ZAC Seguin Rives-de-Seine et au regard de l'offre de bureaux existante ou en cours de construction ;

La MRAe a formulé d'autres recommandations plus ponctuelles, précisées dans l'avis détaillé ci-après.

Avis disponible sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France et sur celui de la MRAe

Préambule

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France s'est réunie le 20 mai 2020 en conférence téléphonique. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le projet Développement Boulogne Seguin (DBS) de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin situé à Boulogne-Billancourt (92), porté par un groupement de trois promoteurs : Hines, Icade, Vinci Immobilier.

Étaient présents et ont délibéré : Paul Arnould, Jean-Paul Le Divenah, François Noisette.

Était également présente : Judith Raoul-Duval (suppléante, sans voix délibérative) et Noël Jouteur, chargé de mission.

Conformément aux dispositions de l'article R.122-7 du code de l'environnement, la DRIEE agissant pour le compte de la MRAe a consulté le directeur de l'Agence régionale de santé d'Île-de-France par courrier daté du 21 février 2020.

Vu l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures, publiée au JORF du 24 mars, et en particulier son article 7 ;

En application de l'article 20 du règlement intérieur du CGEDD s'appliquant aux MRAe, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le projet qui fait l'objet du présent avis.

Sur la base des travaux préparatoires de la DRIEE, et sur le rapport de Paul Arnould, coordonnateur, après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Table des matières

1 L'évaluation environnementale.....	5
1.1 Présentation de la réglementation.....	5
1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale.....	5
2 Contexte et description du projet.....	6
2.1 Contexte du projet.....	6
2.2 Description du projet (Illustrations, 4, 5, 6 et 7).....	9
3 Analyse des enjeux environnementaux.....	12
3.1 Impact du projet par rapport à l'évolution des activités sur l'île Seguin.....	13
3.2 Impact du projet par rapport au risque d'inondation.....	13
3.3 Impact du projet sur le milieu naturel.....	15
3.4 Impact du projet sur le paysage.....	16
3.5 Impact du projet sur les mobilités internes et externes.....	19
3.6 Impacts cumulés.....	20
4 Justification du projet.....	20
5 Information, consultation et participation du public.....	21

Avis détaillé

1 L'évaluation environnementale

1.1 Présentation de la réglementation

Le système européen d'évaluation environnementale des projets est fondé sur la directive 2011/92/UE du 13 décembre 2011 modifiée 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.

Par suite de la décision du Conseil d'État n°400559 du 6 décembre 2017, venue annuler les dispositions du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 en tant qu'elles maintenaient le préfet de région comme autorité environnementale, le dossier a été transmis à la MAe.

Le projet Développement Boulogne- Seguin (DBS) de construction d'un ensemble immobilier sur la partie centrale de l'île Seguin à Boulogne-Billancourt est soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions de l'article R. 122-2 du code de l'environnement (rubrique 39^{°1}).

L'ordonnance n°2020-306 du 25 mars relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures prévoit notamment la suspension des délais à l'issue desquels une décision, un accord ou un avis des administrations de l'État, des collectivités territoriales, de leurs établissements publics administratifs ainsi que des organismes et personnes de droit public et de droit privé chargés d'une mission de service public administratif, y compris les organismes de sécurité sociale, peut ou doit intervenir ou est acquis implicitement (articles 6 et 7 de l'ordonnance). Cette ordonnance s'applique aux délais d'émission des avis par les MRAe qui n'ont pas expiré avant le 12 mars 2020 (article 7). Elle s'applique au présent avis, la MRAe ayant été saisie le 28 janvier 2020 : le délai de deux mois dont dispose la MRAe en application de l'article R.122-7 expirant après le 12 mars 2020.

1.2 Présentation de l'avis de l'autorité environnementale

L'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'étude d'impact et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, conformément à la directive 2011/92/UE modifiée.

Le présent avis est rendu à la demande de la ville de Boulogne-Billancourt dans le cadre des deux demandes de permis de construire sollicitées par le groupement DBS . Il porte sur l'étude d'impact commune datée de février 2020².

À la suite de l'enquête publique, cet avis est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'autoriser ou non le projet.

1 En application de l'article R.122-2 du code de l'environnement, les travaux, ouvrages ou aménagements ruraux et urbains énumérés dans le tableau annexé à cet article sont soumis à évaluation environnementale soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés dans ce tableau. En l'espèce, à la rubrique n°39 du tableau annexé à l'article R.122-2 du code de l'environnement, sont soumis à évaluation environnementale les travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme supérieure ou égale à 40 000 m² et les opérations d'aménagement dont le terrain d'assiette est supérieur ou égal à 10 ha, ou dont la surface de plancher au sens de l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme ou l'emprise au sol au sens de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est supérieure ou égale à 40 000 m².

2 Sauf mention contraire, les numéros de pages figurant dans le corps du présent avis renvoient à l'étude d'impact comportant 7 pièces différentes plus divers documents cartographiques.

2 Contexte et description du projet

2.1 Contexte du projet

Le projet consiste à aménager la partie centrale de l'Île Seguin à Boulogne-Billancourt.

L'île Seguin d'une longueur d'environ 1 km et d'une superficie de 11 ha, s'inscrit entre l'île Saint-Germain et l'île Monsieur, dans la boucle de méandre que forme la Seine au sud ouest de Paris, entre la plaine urbanisée de Boulogne rive droite et les coteaux urbanisés et boisés de Meudon rive gauche.

L'aménagement de l'île Seguin, qui vise à développer de l'ordre de 255 000 m² de surface de plancher, s'inscrit dans le cadre du programme global de la ZAC « Seguin Rives de Seine ».

L'aménagement de l'île Seguin s'articule autour des trois secteurs suivants (Illustration 2):

- la pointe aval de l'île, en limite nord-ouest du projet, qui est occupée par la Seine Musicale, ensemble immobilier de 36 500 m² de surface de plancher qui comprend un auditorium de 1 150 places et une salle de concert pouvant accueillir jusqu'à 6 000 spectateurs. Un avis de l'autorité environnementale du préfet de région avait été rendu sur ce projet³
- la pointe amont, qui accueillera à l'horizon 2021, la fondation d'art contemporain Emerige et un ensemble immobilier comprenant hôtels, multiplex, commerces et bureaux. Ce projet a été dispensé de la réalisation d'une évaluation au cas par cas,
- et la partie centrale de 4,2 ha (400 m x 105 m environ), objet de la présente saisine.

La partie centrale a fait l'objet d'un précédent projet de construction (le projet « M'Seguin », porté par le groupe Vivendi) sur lequel la MRAe a émis un avis en date du 19 octobre 2018⁴. Après un refus de permis de construire, le projet « M'Seguin » a été abandonné.

L'aménagement de l'île Seguin fait partie de la zone d'aménagement concerté (ZAC) Seguin – Rives de Seine, créée en 2003 sur un périmètre de 74 ha. (Illustration 1). Cette ZAC comprend également : le quartier du Trapèze (45 hectares) sur la rive droite de la Seine, dont la livraison est en cours de finalisation et qui accueillera 13 000 nouveaux habitants et 10 000 actifs et le quartier du Pont de Sèvres (18 hectares) à l'aval de l'île Seguin, qui comprendra notamment une gare du Grand Paris Express (ligne 15 sud) actuellement en construction.

La ZAC vise à requalifier les anciens terrains des usines Renault, en y programmant la construction de 404 300 m² de surface de plancher (SDP) de logements, 353 100 m² de SDP de bureaux et 194 600 m² de SDP d'activités et de commerces. Cette ZAC a fait l'objet de plusieurs avis de l'autorité environnementale : un avis de l'autorité environnementale du préfet de Région daté du 19 décembre 2013, et deux avis de la MRAe en date du 14 décembre 2018 et en date du 05 septembre 2019. De manière générale, ces avis pointaient la nécessité d'approfondir certains enjeux et d'articuler davantage les projets de constructions et l'aménagement d'ensemble.

3 [HYPERLINK "http://www.driee.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"](http://www.driee.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) http://www.driee.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

4 http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/181019_mrae_avis_sur_projet_immobilier_ile_seguin_a_boulogne-billancourt_92_-1.pdf

En outre, la révision du plan local d'urbanisme⁵ (PLU) de décembre 2018 a introduit des modifications du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et de l'orientation d'aménagement et de programmation concernant la ZAC, dont certaines sont mentionnées dans l'étude d'impact (pièce A02, p.37-38) :

- maintenir, mettre en valeur et renforcer la végétalisation des berges, en lien avec la trame verte et bleue du territoire ;
- faire de l'île Seguin une île à tous favorisant les mobilités douces : accès automobile limité, stationnement contingenté ;
- prévoir des équipements et espaces largement ouverts au public ;
- prévoir un bâti qui s'intègre harmonieusement dans l'environnement : commerces, lieux de restauration localisés, nombreuses terrasses végétalisées, conception architecturale en lien avec les coteaux verts de Meudon et avec la Seine côté Boulogne-Billancourt.

Figure 6 : Travaux de la ZAC Seguin réalisés, en cours ou à réaliser (source : DAU SPL de mai 2019)

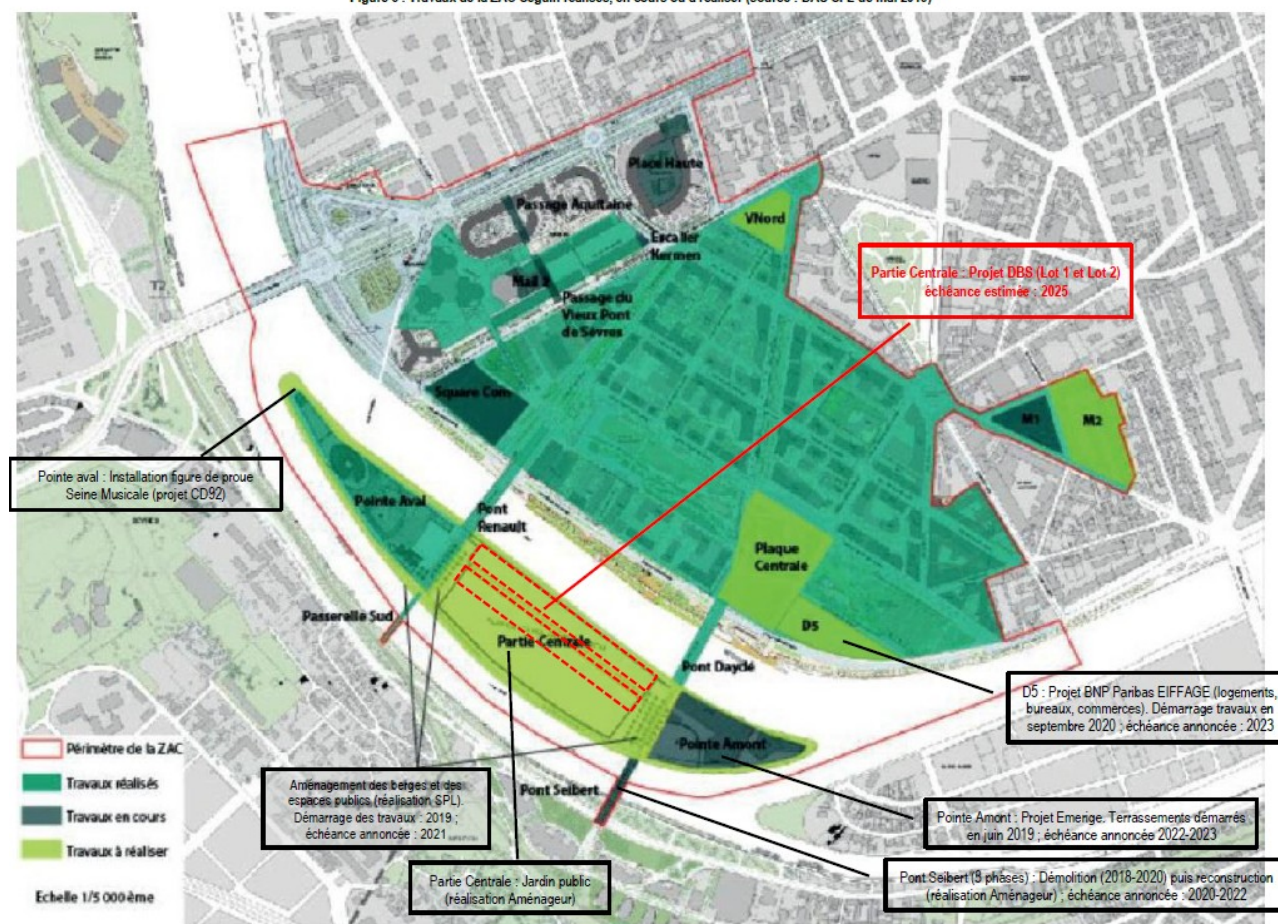


Illustration 1 : État de réalisation de la ZAC Seguin-Rives de Seine (pièce A02, p.9)

⁵ L'ensemble du PLU de Boulogne-Billancourt est consultable à l'adresse suivante <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/map/#tile=1&lon=2.240427&lat=48.835789000000005&zoom=13&m lon=2.240427&m lat=48.835789>

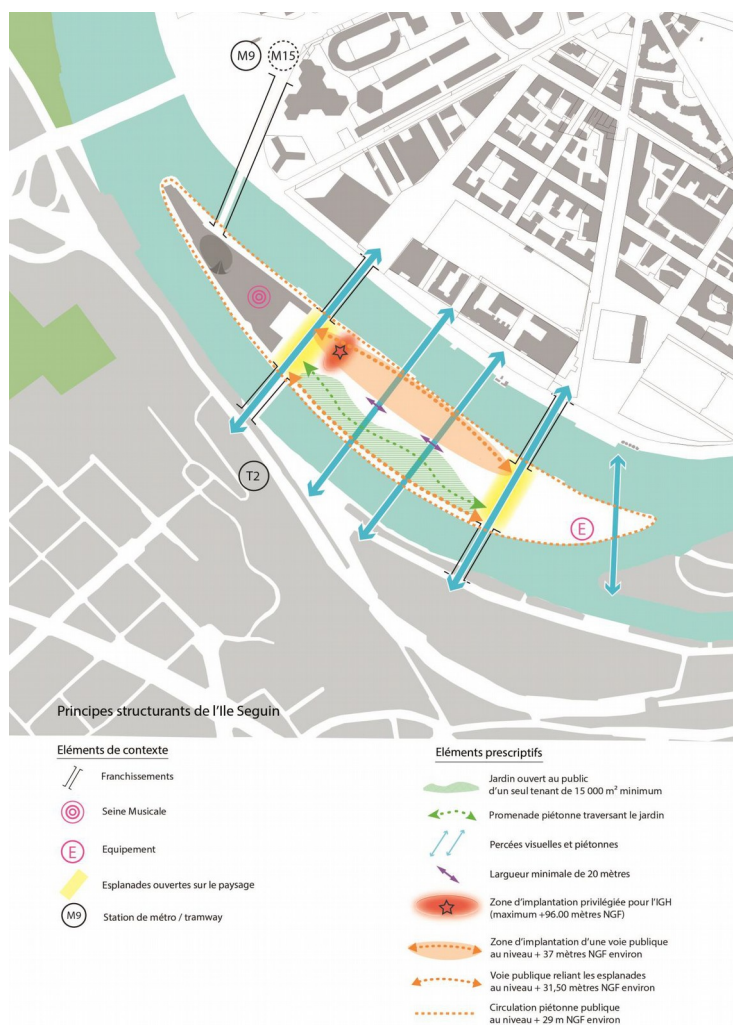


Illustration 2 : Principes d'aménagement de l'île Seguin (source : orientation d'aménagement et de programmation n°3, révision du PLU approuvé le 19/12/2018)

La MRAe souligne par ailleurs que la révision de la ZAC en 2019 a introduit des modifications de programmation, notamment sur l'île Seguin et sa partie centrale, dont voici les évolutions majeures :

- Sur l'ensemble de l'île Seguin :

- un potentiel de 950 places de parking en sous-sol pour l'ensemble de l'île ;
- les aménagements paysagers des berges de l'île Seguin (juillet 2019 à juillet 2021) (pièce A02, p.9) ;
- la démolition et la reconstruction du pont Seibert, nécessaires pour des raisons techniques et de sécurité, dissociées en trois opérations distinctes : la démolition du tablier (2018), la démolition du pont (premier semestre 2020) et la reconstruction du pont (juin 2020 à mars 2022).

- Pour l'îlot « partie centrale » de l'île Seguin :

- un programme mixte de bureaux et d'activités, avec une constructibilité de 140 000 m² maximum de surface de plancher (au lieu de 150 000 m² pour le précédent projet de M'Seguin), le long de la berge Nord de l'île, avec un bâti de hauteurs et de volumes variés, comprenant au plus un immeuble de grande hauteur (96 mètres au maximum).
- deux esplanades plantées de part et d'autre de la partie centrale
- un jardin ouvert au public d'au moins 15 000 m² d'un seul tenant, le long de la berge Sud, accompagné d'équipements sportifs (non dimensionnés).



Illustration 3 : Photomontage du projet – vue de l’île dans son ensemble et dans son environnement et percées visuelles (pièce A04, p.55) (Attention le nord se trouve sur la droite du photomontage)

2.2 Description du projet (Illustrations, 4, 5, 6 et 7)

Le projet « DBS » prévoit la construction de près de 130 000 m² de surface de plancher (SDP) en deux lots : un lot 1 côté Boulogne-Billancourt dit dans l’étude d’impact « lot côté Ville », et un lot 2 côté Meudon et Sèvres dit « lot côté Paysage ».

Il prévoit des bureaux, pour une SDP de 123 500 m² environ et des commerces (restaurants, cafés, espaces événementiels et de loisirs sportifs) pour une SDP de 6 500 m².

Ces 2 lots sont chacun composés de 3 immeubles séparés par deux percées de minimum 20 m de largeur. Le lot 1 est subdivisé en 3 immeubles (A, C et E) et représente environ 55 440 m² SDP (~43 % de la surface totale) et le lot 2 composé de 3 immeubles (B, D et F) représente environ 74 560 m² SDP (~57 % de la surface totale). (Illustration 4 3)

L'immeuble B comporte 13 étages et culmine à 96 m NGF, les autres bâtiments présentant des hauteurs jusqu'à 75 m NFG.

Un espace de loisir sportif de 500 m² est prévu sur la face Sud du RDC de l'immeuble D.

Les rangées d'immeubles sont situées entre les deux esplanades de l'île et de part et d'autre d'une voie centrale, d'une largeur de 15 mètres et située à une altimétrie de 37 m NGF.

Les deux niveaux de sous-sols présents sous tous les bâtiments (et une partie du jardin public) accueillent des parkings, pour un total d'environ 700 places (sauf sous les bâtiments D et F où le parking est seulement au 2e sous-sol), des locaux techniques, et des bureaux et locaux d'activité (dont un établissement recevant du public (ERP) 2e catégorie) ouverts vers la Seine (pour les 3 immeubles du lot 1). Les accès aux parkings se font par le bâtiment A (par la voie publique accédant à la berge) pour le lot 1 et par le bâtiment B (via l'esplanade aval) pour le lot 2.

Les RDC des immeubles sont situés à une altimétrie de 37 m NGF, identique à celle de la voie centrale reliée aux esplanades légèrement en deçà.

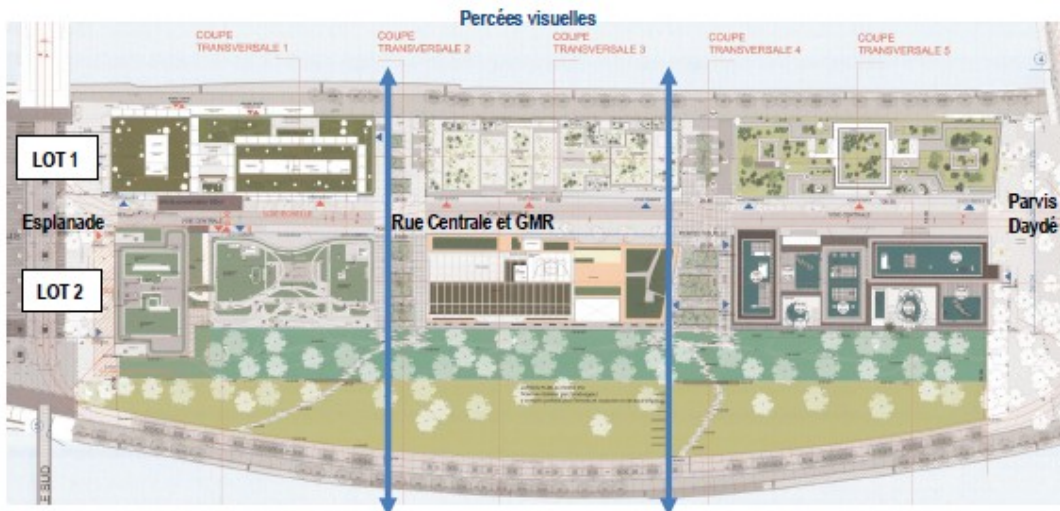


Illustration 4 : Plan masse des aménagements de la partie centrale de l'île Seguin et des toitures des immeubles (pièce A02, p.20)

Des espaces de stationnement vélos (1 950 m² environ) sont prévus pour l'ensemble de la partie centrale, dans les RDC des immeubles.

Les espaces publics de la partie centrale de l'île Seguin incluent les berges de Seine au niveau 29 m NGF (au Nord et au Sud), les esplanades (esplanade aval 8400 m², parvis Daydé amont 5700 m²), la voie centrale (15 m de large) entre les lots 1 et 2, sous laquelle est située une galerie multi-réseaux (à 1.50 m de profondeur) (pièce A02, p.85/96), ainsi que le jardin public (15 000 m²) en lien avec la berge Sud.

Le jardin public se situera entre le Lot 2 et la berge Sud de l'île, et reliera les deux pointes de l'île. Son aménagement et sa gestion ne sont pas présentés, hormis la mention d'une fermeture nocturne en limite d'entreprise (pièce A02, p.25).

Ils sont sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la ZAC, la SPL Val de Seine. La présentation restreinte de ces espaces publics dans l'étude d'impact ne permet pas d'acquiescer une vision globale du projet, notamment pour le jardin public et la voie centrale directement liés à la partie immobilière du projet. L'équipement sportif prévu au PLU dans le jardin public (OAP n°3 du PLU) n'est pas mentionné dans l'étude d'impact.

Pour la MRAe, le périmètre du projet comprend l'ensemble de ces espaces et équipements publics, au sens de l'évaluation environnementale⁶.

⁶ Article L. 122 -1 du code de l'environnement (extrait) : « Lorsqu'un projet est constitué de plusieurs travaux, installations, ouvrages ou autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage, il doit être appréhendé dans son ensemble, y compris en cas de fractionnement dans le temps et dans l'espace et en cas de multiplicité de maîtres d'ouvrage, afin que ses incidences sur l'environnement soient évaluées dans leur globalité. »



Illustration 5 : Visuel sur l'îlot 1 du projet depuis la berge de Seine côté Boulogne (pièce A02, p.33)



Illustration 6 : Visuel sur l'îlot 2 du projet depuis la passerelle piétonne côté Sèvres et Meudon (EI, pièce A02, p.34)



Illustration 7 : Coupe de principe au niveau des bâtiments A et B du projet (coté Meudon à gauche, côté Boulogne à droite) (pièce A02, p. 26)

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact par des informations plus détaillées et une évaluation des impacts concernant les différents espaces publics de la partie centrale de l'île Seguin (esplanades, voies sur berges et voies centrales, jardin public) ainsi que leurs modalités de gestion.

3 Analyse des enjeux environnementaux

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) pour ce projet concernent :

- l'évolution des activités sur l'île Seguin ;
- la gestion de l'eau et du risque d'inondation ;
- la préservation des milieux naturels ;
- l'insertion paysagère du projet ;
- les conditions de circulation.

Chacun de ces enjeux fait l'objet d'un chapitre ci-après, dans lequel sont examinés à la fois l'état initial du site et les incidences potentielles du projet.

3.1 Impact du projet par rapport à l'évolution des activités sur l'île Seguin

Occupé par les usines de construction automobile Renault jusqu'en 1992, le site a été dépollué et les bâtiments ont été démolis entre 1998 et 2000, comme le souligne l'étude d'impact.

Le site de la partie centrale a été aménagé entre 2012 et 2018 par un jardin éphémère de 2.5 ha ouvert au public.

L'étude d'impact signale que les limites de ce parc public se sont réduites au fur et à mesure des aménagements sur l'île. Il a fermé fin 2018.

L'étude d'impact précise que le site fait aujourd'hui l'objet d'un projet de secteur d'information sur les sols (SIS) et que le site est à présent réhabilité pour les usages projetés⁷.

D'après cette étude, l'ensemble du site n'a pas fait l'objet d'analyse et de nouvelles analyses sont prévues préalablement aux travaux de terrassement des deux niveaux de sous-sols. La MRAe rappelle à cet égard, que l'étude des pollutions des sols, la description des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et le suivi des mesures font parties intégrantes de l'étude d'impact.

Le projet prévoit l'évacuation des déblais et des déchets (10 400 tonnes de déchets non dangereux et 6.5 tonnes de déchets dangereux) (pièce A04, p.48/78), par voie routière (25 à 50 camions par jour) et par voie fluviale (une barge par jour) depuis le ponton de l'île côté bras de Boulogne-Billancourt (pièce A04, p.7/78).

Il est indiqué dans l'étude d'impact que « le constructeur prendra en charge à ses frais l'ensemble des études, travaux, procédures nécessaires à la mise en place d'installations fluviales » pour l'évacuation des déblais (pièce A04, p.7/78).

La MRAe recommande :

- **de compléter l'étude d'impact par l'étude des pollutions des sols ;**
- **d'inclure la mise en place du ponton et de son exploitation dans le projet, notamment pour préciser les impacts éventuels sur l'eau, les milieux aquatiques, les déplacements et les nuisances associées.**

L'étude d'impact précise l'intérêt de la présence de services récréatifs, sportifs et de loisirs, (aussi bien en semaine pour les occupants des bureaux que le week-end ou en soirée). En revanche, l'étude d'impact ne précise pas les modalités d'aménagement et de gestion des espaces publics de la partie centrale de l'île, susceptibles de concourir à cette fonction d'animation de l'île.

La MRAe recommande d'approfondir les enjeux liés à l'évolution des activités sur le site :

- **en tenant compte des usages expérimentés sur l'île Seguin depuis 2012 et de l'évaluation environnementale de l'aménagement de la ZAC Seguin – Rives de Seine,**
- **en précisant les modalités d'aménagement et de gestion des espaces publics de la partie centrale de l'île Seguin.**

3.2 Impact du projet par rapport au risque d'inondation

Le site d'implantation du projet est soumis à un aléa très élevé de remontées de nappe (affleurante). Par ailleurs, l'île est remblayée jusqu'à une hauteur d'environ 35 m NGF, tandis que

⁷ le site est à présent réhabilité pour les usages suivants : aménagement paysager, voirie, bâtiments de bureaux ou locaux pouvant accueillir du public avec un ou plusieurs niveaux de parking en sous-sol et bâtiments d'habitation avec un ou plusieurs niveaux de parking en sous-sol » (pièce A03, p.2-5).

la cote de référence du niveau des crues (cote casier définie selon la crue centennale) est de 31,50 m NGF. L'île Seguin est ainsi réglementairement classée en zone « hors submersion » du plan de prévention du risque d'inondation par débordement de la Seine (PPRI), pour laquelle des règles de construction s'appliquent, principalement concernant l'étanchéité de certains matériaux. Ces risques naturels sont bien identifiés dans le dossier.

Par ailleurs, la ZAC Seguin – Rives de Seine a fait l'objet d'une autorisation au titre des articles R.214-1 du code de l'environnement (loi sur l'eau), à laquelle l'étude d'impact ne fait pas référence pour justifier la prise en compte de l'enjeu.

D'après le dossier, le site d'implantation du projet ne présente pas de zone humide.

Selon le plan de prévention du risque d'inondation des Hauts-de-Seine, l'île Seguin est située hors zone de submersion, le terrain naturel se trouvant à 36 NGF, le niveau de crue centennale étant estimée à 31,50 m NGF.

L'étude d'impact rappelle les différentes conditions en matière de construction.

Les constructions neuves sont donc possibles mais doivent respecter des règles spécifiques, notamment par l'utilisation de matériaux résistants à l'eau pour les fondations et équipements de second œuvre et résistants aux tassements différentiels et aux sous-pressions hydrostatiques.

Néanmoins le projet se situe dans une zone de crue extrême et est au contact immédiat d'une nappe affleurante. Le risque d'inondation par remontées de nappe est donc présent et implique que tous les ouvrages construits en dessous de 26,75 m doivent être inondables.

Sur le lot 2 le deuxième niveau de sous-sol (SS2) est prévu à la cote 30,15 NGF, soit sous la cote casier⁸.

Sur le lot 1, une partie du niveau SS2 réservée aux places de stationnement est prévue à la cote 31,30 NGF et des locaux techniques à la cote 30,40 NGF, soit sous la cote casier.

Les locaux techniques sont prévus cuvelés et imperméables, et les parkings inondables si l'eau monte au-dessus de la cote casier diminuée de 2,5 m (pièce A02, p.71/96).

Dans l'étude d'impact il n'est pas précisé si des mesures de compensations sont prévues du fait de la réduction de la capacité de stockage de la crue. Des précisions de l'étude d'impact à ce niveau sont donc attendues.

L'étude d'impact ne précise pas les vulnérabilités des différents réseaux (eaux, électricité, accessibilité, etc.) desservant l'île Seguin à la montée des eaux, et les mesures pour les protéger.

Compte tenu de l'imperméabilisation générée par le projet, le maître d'ouvrage a intégré 50% de toitures végétalisées, afin de « faciliter la gestion des écoulements en limitant le besoin de mise en rétention » des eaux pluviales (pièce A02, p.71/96).

La MRAe recommande :

- **de préciser les mesures prévues du fait de la réduction de la capacité de stockage de la crue ;**
- **d'identifier plus précisément l'impact du projet en cas de crue, sa vulnérabilité et les mesures possibles pour augmenter sa résilience face à une crue, notamment au vu de l'implantation du projet sur une île de la Seine.**

⁸ Il s'agit de la cote atteinte par la crue de fréquence centennale calculée par la méthode dite « des casiers » à partir des données des plus hautes eaux connues.

3.3 Impact du projet sur le milieu naturel

Le projet est situé dans un contexte très urbain, marqué néanmoins par la présence d'espèces protégées (Hérisson d'Europe *Erinaceus europaeus*, lézard des murailles, *Podarcis muralis*, Pipistrelle commune *Pipistrellus pipistrellus*, Pipistrelle de Kuhl, *Pipistrellus kuhlii*, Oedipode turquoise, *Oedipoda caerulescens* et Grillon d'Italie, *Oecanthus pellucens*) (pièce A03, p.32/106).

Des inventaires faune et flore ont été réalisés au printemps 2013 par un bureau d'études spécialisé sur l'ensemble de l'île Seguin. Au regard de l'ancienneté des données et de l'ampleur des modifications d'occupation du sol survenues au sein de la ZAC depuis sa création, de nouveaux inventaires faune / flore ont été réalisés sur un cycle annuel, entre juillet 2017 et juin 2018.

Les relevés ont notamment permis de constater qu'aucune espèce végétale protégée n'est recensée sur l'île Seguin mais six espèces indigènes (assez rares à très rares en Ile-de-France) sont néanmoins rencontrées. Il s'agit de quatre espèces d'herbier aquatique, présentes en pied de berge de l'île Seguin.

Deux espèces d'oiseaux présentent un enjeu écologique fort. Il s'agit du Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et du Serin cini (*Serinus serinus*), chacune de ces espèces étant classée vulnérable au niveau national.

L'étude conclut qu'au niveau du Jardin éphémère, la composante floristique de ces milieux présente un faible intérêt écologique (espèces végétales et habitats naturels), bien que le Jardin éphémère abrite deux espèces ligneuses assez rares en Île-de-France (le Saule des vanniers - *Salix viminalis* et le Saule fragile - *Salix fragilis*).

Six espèces faunistiques présentant un enjeu écologique fort à moyen sont identifiées : le Chardonneret élégant et le Serin cini nichant chacun dans le Jardin éphémère, des chiroptères (Pipistrelle commune - *Pipistrellus pipistrellus* et Pipistrelle de Kuhl - *Pipistrellus kuhlii*) en comportement de chasse et en transit, le Criquet des pâtures (*Chorthippus parallelus*) et le Phanéroptère méridional (*Phaneroptera nana*). L'étude mentionne également le Hérisson d'Europe (*Erinaceus europaeus*) et le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*).

De plus, le site est indissociable du corridor alluvial constitué par la Seine. Il est ainsi considéré, selon le schéma de la trame verte et bleue de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest, comme zone de propagation des espèces volantes de la Seine (odonates tels que les libellules).

Au final, les enjeux sont qualifiés globalement de faibles, et « faibles à moyens vis-à-vis de la faune en raison de la présence du Grillon d'Italie, du Criquet des pâtures et du Phanéroptère méridional, voire forts avec le recensement de deux oiseaux classés vulnérables et d'une chauve-souris sur liste rouge régionale. »

Le projet cherche à donner une place importante à la nature, à la fois à travers la présence du jardin public de 15 000 m² sur le sud de l'île (côté Meudon) et par un traitement végétal des façades et toitures des bâtiments (végétalisation à 50 % de toutes les terrasses et toitures de plus de 100 m²).

La surface végétalisée équivalente (comptabilisant les surfaces végétalisées horizontales et verticales) représente 13 000 m².

En dehors de ces aspects quantitatifs, l'étude d'impact développe insuffisamment les aspects

qualitatifs de cette végétation. La capacité d'absorption des eaux de pluie par ces surfaces végétalisées n'est pas précisée, de même pour l'épaisseur de terre utilisée. L'effet d'îlot de fraîcheur, les espèces sélectionnées et la fonctionnalité écologique ne sont pas abordés.

L'aménagement du jardin et ses modalités de gestion ne sont pas détaillés dans l'étude d'impact.

D'après l'étude d'impact, une partie du deuxième niveau de sous-sol du lot 2 est situé sous le jardin public. L'étude d'impact ne précise pas les enjeux liés aux travaux et ou à l'aménagement de cette partie du jardin située sur dalle.

La prise en compte du caractère insulaire et de la présence de la Seine, est quasi inexistante dans les aménagements paysagers prévus.

L'absence d'information quant aux modalités d'ouverture du jardin public ne permet pas d'analyser l'impact du projet sur la disponibilité d'espaces verts pour les habitants du secteur, ni l'impact de la fréquentation humaine sur le développement de la biodiversité.

La MRAe recommande de compléter l'étude d'impact en présentant la fonctionnalité écologique du jardin public, des espaces publics entre les immeubles et les toitures végétalisées.

3.4 Impact du projet sur le paysage

L'état initial du paysage est basé sur plusieurs sources de données et plusieurs aires d'études (pièce A03 -pages 74 à 101). L'île Seguin est de la sorte resituée dans son contexte.

L'étude d'impact présente également les abords immédiats du projet, au sein desquels sont recensés le jardin central, les constructions immobilières voisines et le périmètre de protection des monuments historiques. Des vues partielles de l'île Seguin depuis la rive gauche sont également proposées. Ces éléments permettent globalement d'appréhender le contexte exceptionnel du site.

Selon l'atlas des paysages et projets urbains des Hauts-de-Seine, l'île Seguin est au cœur de l'unité paysagère « boucle de la Seine d'Issy-les-Moulineaux à Clichy ». Ce paysage associe le fleuve (à environ 26 m NGF), le méandre urbanisé de Boulogne en rive droite et les coteaux boisés et urbanisés en rive gauche, très perceptibles avec un dénivelé d'environ 130 m. De plus, la rive gauche offre des belvédères uniques sur l'île Seguin et le territoire parisien.

Dans son état actuel, l'île permet de maintenir une large ouverture sur ce paysage, notamment depuis les rives extérieures : la vue du fleuve lové dans la courbe du coteau d'une part et appuyé sur le front urbain de Boulogne d'autre part. est maintenue Des vues complémentaires depuis Boulogne permettraient de mieux appréhender le site et les percées visuelles actuelles.

Par ailleurs, le dossier recense les quatre monuments historiques⁹ dont le périmètre de protection intercepte le site d'implantation du projet. Le site est également perceptible depuis de grands sites protégés au titre du paysage : le Bois de Meudon et de Viroflay (site inscrit), le Parc de la propriété des Tybilles, le Domaine de Brimborion et l'ensemble constitué du bois de Saint-Cloud et du parc de Villeneuve-l'Étang (sites classés).

Ces sites remarquables, proches de l'île Seguin, méritent d'être davantage pris en compte dans

⁹ Glacières de l'ancien château de Bellevue, monument historique inscrit par l'arrêté du 17 juillet 1990 ; Ancien château de Bellevue, monument historique inscrit par les arrêtés du 28 août 1974, du 18 mai 1990, du 12 juin 1990, du 3 juillet 1990, du 17 juillet 1990 ; Collège arménien, monument historique inscrit par l'arrêté du 8 juillet 2003 ; Cristallerie ou Manufacture des cristaux de la Reine (ancienne), monument historique inscrit par l'arrêté du 1er décembre 1986, (pièce A04 page 70).

l'étude d'impact.

Enfin, le paysage du secteur est également marqué par des immeubles de grande hauteur, notamment l'ensemble des tours du Pont de Sèvres et la tour Horizon. L'étude d'impact mentionne certains immeubles qui bordent le quai Georges Gorse (rive droite). Toutefois, l'étude paysagère appelle une analyse plus approfondie de l'épannelage des éléments bâtis en présence.

La MRAe recommande d'approfondir l'analyse du paysage de l'île Seguin pour mieux appréhender :

- **les perceptions depuis les sites inscrits et les sites classés à proximité ;**
- **l'ouverture du paysage que permet l'île Seguin dans son état actuel, notamment depuis Boulogne-Billancourt.**

Le projet prévoit des immeubles hauts (de R+7 et R+13), surélevés sur un plateau de la partie centrale situé à 37 m NGF, soit 8 m au-dessus du niveau des berges de l'île Seguin (Illustrations , 5, 6 et 7). La modification du paysage actuel et les perceptions sur l'île depuis Meudon et Boulogne-Billancourt sont prises en compte dans l'étude d'impact, cependant la perception du projet d'ensemble depuis ces deux rives gagnerait à être plus développée par l'intermédiaire de visuels.

Le projet prévoit deux percées visuelles nord/sud entre les bâtiments, d'environ 20 m de large chacune et une percée entre la pointe amont et la pointe aval de 15 m de large environ. L'étude d'impact ne permet pas de conclure que ces espaces assurent une fonction de percées visuelles d'une rive de la Seine à l'autre, d'autant plus que le rapport d'échelle entre la largeur de ces percées et la hauteur des bâtiments (allant jusqu'au R+7) est important.

L'étude d'impact est à approfondir pour présenter les co-visibilités et les vues depuis les berges, ainsi que les visibilités vers Boulogne et Meudon depuis la partie centrale de l'île.

La forme, la densité et la typologie urbaine des 2 lots du projet sont dans la continuité directe du quartier du Trapèze sur la partie centrale de l'île (forte densité, hauteur bâtie, volumétries, grande surface occupée au sol). Cependant le projet est en rupture avec la partie pavillonnaire, jardinée et arborée du coteau de Meudon, avec une façade sud du projet massive face au coteau, d'autant plus que l'île est déjà surélevée par rapport à la rive gauche (côté Meudon), et que les hauteurs bâties vont de 72 à 95 m de haut, pour des pavillons de 1 ou 2 étages dans le coteau.

La façade très élevée et frontale des bâtiments côté sud présente un contraste fort face au coteau pavillonnaire de Meudon. L'incidence de ces hauteurs pour les vues actuelles sur Paris n'est pas négligeable. Elle est insuffisamment abordée dans l'étude d'impact.

La topographie d'ensemble de la partie centrale de l'île est marquée par des différences significatives, entre les ponts qui sont à 37 m NGF environ, et les berges à 29 m NGF. Les immeubles sont positionnés le long de la voie centrale aménagée à l'altitude de 37 m NGF. La différence de niveau côté Nord est gérée par les constructions, avec accès aux sous-sols depuis une rampe véhicules descendant depuis le Pont Renault jusqu'à l'altitude 31,50 m NGF (soit un mur de plus 6m50), puis par un mur séparant cette voie basse du quai à 29m (soit un mur de 1m50 supplémentaire), puis un talus en berge rejoignant le niveau d'eau.

Côté sud, les hauts murs séparant la berge du jardin public ne sont pas clairement abordés.

L'étude d'impact ne permet pas d'appréhender correctement la fluidité des déplacements transversaux d'une berge à l'autre (nord et sud), pour les piétons et les personnes à mobilité réduite (PMR), compte tenu des pentes.

Les déplacements longitudinaux, d'un pont à l'autre, se font soit en partie centrale sur la partie

appelée esplanade, soit par la voie sud, soit par la rampe véhicules en Nord. Il n'est pas indiqué de liens aisés entre pont et berges.

La topographie du jardin, représenté comme une simple pelouse arborée est difficilement accessible et très en pente.

L'ensemble des espaces piétonniers est important pour la qualité de vie et les usages liés aux nouvelles constructions, en lien avec les espaces publics.

Le jardin public est un élément important pour l'insertion des bâtiments dans l'île et pour leurs relations avec l'extérieur et les déplacements sont un gage de qualité de vie pour les futurs occupants. Outre son accessibilité qui pose question tant en longueur qu'en largeur, compte tenu de sa forme longue et de sa topographie (voir ci-dessus), son lien avec la berge semble entravé par plusieurs murs hauts. Les plantations arborées pouvant apporter un ombrage agréable en période chaude, formeront quant à elles un masque important depuis les futures constructions, soient en termes de vues vers le sud depuis les bâtiments, l'ensoleillement des locaux donnant côté sud.

L'esplanade centrale (entre les immeubles C, D, E et F) est très large et ne comporte pratiquement aucune plantation ni mobilier (sauf un peu dans l'axe des percées) ;

Les autres circulations piétonnes sont celles des berges : la berge nord compte peu de plantations et certaines illustrations sont fausses devant la rampe d'accès aux parkings en sous-sol (il n'est pas prévu de plantations, la largeur entre les bâtiments et la berge au Nord laissant peu de place). Pour la berge sud, il est difficile de comprendre quels sont les cheminements piétons, en particulier depuis les ponts et le jardin public ;

Concernant **les espaces entre bâtiments**, appelés percées visuelles, l'étude d'impact ne précise pas les engagements sur la hauteur réelle des plantations arborées. Les hauteurs entre les esplanades et les quais en contrebas au nord ainsi que l'ombre portée des bâtiments laissent penser qu'il s'agirait plus de lieux de passages que d'espaces de vie.

L'animation dont il est fait mention en pieds de bâtiments pose donc question. Il est nécessaire d'apporter des précisions sur les types de plantations prévues (nombre, espèces végétales, hauteur...) et sur leur localisation en tenant compte de la présence de réseaux (différents plans ne donnent pas le même nombre d'arbres (pièce A02, pages 22 et 55).

Les co-perceptions actuelles entre Boulogne et le coteau de Meudon sont très impactées par le projet. Seules des perceptions lointaines sont représentées : vues très aériennes ou à l'inverse des vues partielles depuis les ponts, sans les alentours existants. Il n'y a aucune vue depuis les berges en face de l'île, on ne peut donc pas mesurer l'impact qu'auraient les hauteurs bâties sur les perceptions actuelles et en lien avec la ville de Boulogne ou le coteau de Meudon sur les côtés ou à l'arrière.

Au sud, il est difficile de comprendre ce qui sera réellement perçu, depuis la rive gauche, du jardin public compte tenu des hauts murs parallèles à la berge.

Les percées dites visuelles, seront plantées d'arbres, et donc ne laissent pas passer la vue, et sont étroites en proportion des hauteurs bâties pour constituer des espaces de vie suffisamment ensoleillés. Au mieux il s'agirait d'une continuité arborée, avec là encore un engagement sur les types de plantations et leur densité.

Le caractère insulaire n'est pas évoqué, les illustrations montrent des espaces plantés qui pourraient se trouver n'importe où en plein ville . Les schémas de principe très explicites sur la continuité du coteau arboré sur l'île (pièce A01 fig 24 p.26 – et pièce A04 p.50-51) ne semblent

pas être traduits dans le projet présenté.

La répartition des plantations en pleine terre pouvant garantir une qualité pérenne et un aspect « naturel » des arbres dans le temps est cantonnée à un seul endroit : le jardin public, très en pente, et sur une seule bande. Tous les autres espaces sont très minéraux, places, esplanades, quais et dans des proportions très restreintes (fosses).

Le respect du paysage, et notamment le paysage « naturel » des coteaux de Meudon, évoqué à différents endroits ne semble pas se traduire concrètement dans le projet d'ensemble.

L'étude d'impact ne précise pas la prise en compte des covisibilités entre Boulogne et Meudon, la perception actuelle du coteau depuis Boulogne, ou à l'inverse les vues depuis le coteau sur Paris. La massivité du projet risque de remplacer ces vues par une barrière trop élevée en plein milieu de la Seine.

La MRAe recommande de compléter l'analyse paysagère afin de préciser notamment :

- **les perceptions du projet depuis les berges, les quais et depuis l'eau ;**
- **l'aménagement du jardin public à partir des informations pouvant être recueillies ;**
- **les différents niveaux altimétriques du projet et un plan précis des différentes circulations (véhicules, piétons, personnes à mobilité réduite (PMR) ;**
- **les plantations (typologies et choix des essences, nombre et localisation des plantations) ;**
- **la meilleure prise en compte du caractère insulaire du site.**

3.5 Impact du projet sur les mobilités internes et externes

L'île Seguin est desservie par quatre ponts, deux la reliant à Boulogne-Billancourt (Les ponts Renault et Daydé) et les deux autres la reliant à Meudon (Passerelle piétonne sud et pont Seibert). Actuellement seuls le pont Renault et la passerelle piétonne sont ouverts aux circulations, le pont Seibert étant quant à lui en reconstruction (fin de chantier prévue en 2022).

Le trafic est important sur la RD 910 qui traverse la Seine au Pont de Sèvres et le long des quais. Les grands projets de transports en cours, notamment le Grand Paris Express (GPE) ligne 15 devraient permettre d'améliorer la desserte en transports en commun. Les niveaux sonores sur l'île la placent en zone d'ambiance modérée. En revanche, la qualité de l'air est dégradée, en lien avec le trafic routier.

Les 123 500 m² de bureaux prévus généreront d'important flux, à la fois des employés, mais également des flux visiteurs et logistiques (quantifiés par jour à hauteur de 30 poids lourds, 1087 véhicules personnels, 78 deux roues motorisés, 1600 vélos). Il est nécessaire de donner une estimation du nombre total de travailleurs et visiteurs attendus sur la partie centrale de l'île.

En ce qui concerne l'accessibilité du site, elle s'effectuera à terme par les 3 ponts et 2 passerelles :

- depuis Boulogne via le pont Daydé, le pont Renault et la future passerelle réalisée par la SGP à la pointe aval.
- depuis la rive de Meudon via la passerelle Sud et le pont Seibert en cours de reconstruction.
- les ponts permettent de relier l'île, respectivement à la RD1 au niveau du Trapèze et à la RD7 située sur la commune de Meudon.

Selon l'étude d'impact l'aménagement est conçu pour être dissuasif pour l'usage de la voiture. En effet l'accès routier au projet se fera uniquement par le pont Renault au niveau duquel s'opérera un point de contrôle d'accès et le stationnement y sera restreint (700 places en sous-sol).

Quelques schémas représentent les accès livraisons, ou plus spécifiquement l'accès aux sous-sols du lot 1, mais il est difficile de comprendre quel est l'usage de la voie sud, ni jusqu'où l'esplanade centrale (située dans la voie centrale) sera accessible aux véhicules.

L'étude d'impact présente les résultats de l'étude de circulation et de stationnement réalisée en 2018 dans le cadre de la ZAC Seguin - Rives de Seine, qui prenait en compte le projet abandonné M'Seguïn, plus dense (notamment en matière de surface de planchers) que le projet DBS (800 places de parking au lieu de 700 dans le présent projet).

Elle conclut à un impact très limité, en raison de la limitation de la circulation sur l'île et de l'offre de stationnement d'une part et, d'autre part, du développement et de la promotion de l'accès à l'île via les transports en commun (Tram T2, Métro 9, Métro 15 du Grand Paris Express, éventuel bus à haut niveau de service BHNS) ainsi que les modes doux (accès piétons, cycles et PMR).

La desserte en transport en commun est dépendante du tramway T2 qui est déjà saturé sur certains tronçons, et de la ligne 9 dont la station Pont de Sèvres constitue le terminus. Le chantier de la gare du Pont de Sèvres de la future ligne 15 sud du grand paris express contribuera à améliorer la desserte de ce site. Sa mise en service est prévue pour 2024.

Dans cette étude il n'est pas fait le lien entre la temporalité de la mise en service de cette ligne et la date de livraison du projet d'aménagement de la partie centrale.

L'étude d'impact indique que le projet favorise l'usage des modes actifs mais les aménagements prévus ne sont pas explicités (piste cyclable, cheminement piétons...), tels que mentionnés au paragraphe précédent.

La MRAe recommande de préciser les circulations routières et les accès véhicules du projet, ainsi que les déplacements doux à l'intérieur de l'île.

3.6 Impacts cumulés

L'étude d'impact présente les différents projets en cours dans la ZAC, et en particulier sur l'île Seguin (pont Seibert, fondation Emerige, passerelle nord, les espaces publics) et les effets cumulés notamment en termes de travaux, de circulation en phase d'exploitation, de gestion des eaux pluviales.

Pour limiter les effets cumulés de ces projets, le maître d'ouvrage renvoie aux mesures prises par l'aménageur (pièce A04, p.74), sans toutefois les rappeler.

La MRAe recommande de préciser, dans l'étude d'impact, les mesures prises pour limiter les effets cumulés des projets.

4 Justification du projet

Le dossier rappelle certaines performances attendues du projet du point de vue environnemental, sans présenter de solution de substitution.

Dans son avis du 19 décembre 2013 sur le projet d'aménagement de la ZAC Seguin – Rives de Seine, pour lequel la destination de la partie centrale de l'île n'était pas précisément connue, l'autorité environnementale indiquait la nécessité d'engager une démarche d'évaluation environnementale complète à l'échelle de la ZAC et plus particulièrement de l'île Seguin, en tenant compte de l'état d'avancement des différents projets. Cette démarche n'ayant pas été réalisée depuis, les choix d'implantation et de programmation dont résulte l'opération DBS n'ont pu être justifiés dans ce cadre. L'absence de mixité programmatique, alors même que la situation de l'île

Seguin pourrait offrir un cadre de vie privilégié pour les habitants du secteur, pose notamment question.

Dans son nouvel avis du 5 septembre 2019 sur la ZAC, la MRAe avait noté que des précisions avaient été apportées, tant sur le projet global que sur l'enjeu paysager. Des approfondissements significatifs étaient toutefois attendus. Dans son avis du 14 décembre 2018 sur la ZAC (et en annexe de l'avis du 5 septembre 2019), la MRAe notait par ailleurs que « les choix effectués en ce qui concerne la destination de l'île Seguin doivent être justifiés au regard de solutions de substitution et d'une comparaison des incidences sur l'environnement et la santé humaine, conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement. »

La MRAe constate que, pour le présent projet, le choix d'aménagement, avec 95% de surface de bureaux, à l'exclusion de tout logement ou de services publics, n'est pas justifié dans l'étude d'impact (pièce A04, p .27), tant en ce qui concerne la particularité du site qu'au regard de l'offre existante et en cours de construction en matière de bureaux.

Même si le projet s'inscrit dans une logique d'aménagement déjà engagée, l'étude d'impact doit, conformément aux attendus de l'article R.122-5 du code de l'environnement, présenter des variantes et solutions alternatives contrastées, au regard des usages en cours sur le site, du cadre de vie des habitants du secteur et des impératifs de sobriété énergétique qui sont ceux du XXI^e siècle.

La MRAe recommande de justifier, sur la base de scénarios de substitution :

- **le choix d'implantation et de programmation retenu, en lien avec l'aménagement de la ZAC Seguin Rives-de-Seine et au regard de l'offre de bureaux existante ou en cours de construction ;**
- **l'intégration du projet à son environnement – espaces publics, usages actuels, liens avec le fleuve, trame naturelle, paysage et circulations – compte-tenu des recommandations émises ci-avant.**

5 Information, consultation et participation du public

Le résumé non technique fourni dans le dossier donne au lecteur non spécialiste une vision synthétique de tous les sujets traités dans l'étude d'impact.

Par ailleurs, le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique du projet.

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 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le porteur du projet envisage de tenir compte de l'avis de la MRAe, le cas échéant en modifiant son projet.

L'avis de l'autorité environnementale est disponible sur le site internet de la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France et sur le site de la MRAe Île-de-France.