



Monsieur Jean-Jacques Minard
Commissaire Enquêteur
Hôtel de Ville
26 avenue André Morizet
92104 – Boulogne-Billancourt

Chatou, le 7 août 2020

objet : enquête publique relative à la construction de l'îlot D5 de la ZAC Seguin-Rives-de-Seine

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Il est surprenant d'avoir à participer à trois enquêtes publiques en plein été, après deux mois de confinement imposé, alors que beaucoup de Franciliens sont partis en vacances pour se refaire une santé.

Vous nous direz que c'est l'usage établi pour beaucoup de projets immobiliers dans cette région et vous n'aurez pas tort. Cependant, on nous demande de changer nos habitudes dans l'intérêt général, ne particulier en matière de santé, mais les autorités publiques ne changent toujours pas leurs mauvaises habitudes.

L'enquête la plus globale dissimule son véritable objet en se présentant comme une enquête relative à la loi sur l'eau, la deuxième a trait à deux permis de construire 123 000 m² de bureaux et 6 500 m² de commerces sur la partie centrale de l'Ile Seguin (incluant un immeuble de grande hauteur surmontant un socle, c'est à dire une tour de treize étages, mais à l'impact visuel bien supérieur, dans l'axe de la perspective classée de la Terrasse de Bellevue) et la troisième – dont vous avez la charge – porte sur un permis de construire 60 729 m² de bureaux, d'habitations et de commerces sur l'îlot D5 du Trapèze (incluant trois immeubles de grande hauteur, soit trois tours de près d'une vingtaine d'étages). Les dossiers de ces trois enquêtes, quoiqu'assortis de très volumineux documents ne pouvant en aucun cas être survolés et très difficilement être utilement consultés, ne délivrent néanmoins qu'**une information lacunaire**.

L'ADREC, association déclarée qui a son siège à Chatou est une association riveraine de la Seine. Son objet est l'environnement et la qualité de la vie. Elle est donc concernée par les modifications que ces projets vont apporter à l'environnement de la Seine. La

minéralisation à outrance de l'île Seguin et des rives de Boulogne aura des conséquences en aval où se trouve Chatou, notamment en matière d'inondations. Nous avons développé ce point dans notre contribution à la première enquête.

Le point que nous voudrions souligner avec vous concerne la construction d'un ensemble immobilier considérable notamment des immeubles de grande hauteur, dont 3 tours d'une vingtaine d'étages.

En matière d'immeubles de grande hauteur et des interrogations qu'un tel projet suscite l'ADREC a une certaine expérience puisqu'elle a dû, en 2011, attirer l'attention du commissaire enquêteur chargé de donner son avis sur un projet de tour de 140 mètres environ à Rueil, en face de l'île de Chatou et de l'église classée Notre Dame de l'Assomption située de l'autre côté du pont qui unit-ou sépare ?-Chatou de Rueil Malmaison.

Ce projet, porté par Vinci et par le maire de Rueil n'a pas vu le jour, grâce à l'action de deux associations (Association Bellerive-Malmaison et la nôtre), soutenues par une pétition de plus de 4700 signatures. Vous trouverez des informations sur le site ADREC (adrec-chatou).

A cette occasion nous avons mené une réflexion approfondie sur l'utilité ou non de construction d'un immeuble de grande hauteur pour y installer des bureaux. Une réflexion analogue peut être faite s'il s'agit de logements.

Outre l'atteinte aux paysages de bords de Seine protégés soit par les protections des monuments historiques soit par les orientations du SDRIF (dans sa version de 2013 avec des objectifs pour 2030), le projet de construction de 4 tours de 20 étages représente à lui seul une consommation d'énergie primaire considérable. Cette énergie n'est presque jamais prise en compte pour évaluer la consommation de CO2. C'était le cas en 2011. Nous n'avons pas connaissance de sa prise en compte ici.

On sait par ailleurs que nous ne sommes pas encore capables de produire des bâtiments de plus de 10 étages qui soient neutres au point de vue de la consommation d'énergie. Des expériences récentes ont été décevantes, à Lyon, par exemple. Or, il est très compliqué de compenser des consommations mal évaluées. C'est un argument de poids contre des immeubles de grande hauteur.

D'autre part un ensemble immobilier de 60 729 m² de bureaux logements et commerce dans un quartier déjà très dense va renforcer *un îlot de chaleur urbain... avec les risques liés aux canicules et risques sanitaires associés*, évoqués par le SDRIF 2013 pour servir de ligne directrice à ce qu'il faut faire et ne pas faire. Et le SDRIF n'avait pas prévu des risques sanitaires croisés et cumulatifs comme ceux que nous constatons en août 2020 avec la Covid.

Cet ensemble immobilier est donc en opposition radicale avec les orientations du SDRIF 2013. Il ne va pas améliorer l'environnement urbain, sous l'aspect climatique, il va l'aggraver.

Un projet d'immeubles de bureaux a-t-il encore une utilité économique au moment où nous entrons en crise et que de nombreux bureaux sont vacants dans la région ? La réponse est non. Il est même peu responsable d'aggraver l'environnement urbain du quartier Trapèze pour créer de futurs bureaux vides. Regardez ce qui s'est produit lors de bulles immobilières

précédentes, en France et ailleurs. Ce n'est pas parce que le quartier est déjà très dense qu'il faut commettre à nouveau les mêmes erreurs. Respectons ceux qui y vivent.

Par ailleurs, l'ADREC appuie toutes les demandes exprimées par le Collectif *Vue sur l'île Seguin* dans la lettre qu'il vous a adressée et **vous prie de donner un avis défavorable à l'ensemble de ces projets** qui, depuis 12 ans, n'ont traduit dans le réel aucune des grandes orientations de protection de l'environnement prônées par la France dans son activité diplomatique internationale en faveur du climat.

Les projets cités plus haut soumis à enquête publique sont dépassés. Ils ne correspondent plus aux orientations actuelles en faveur du climat. Ils ne respectent pas les monuments et vues que les générations passées ont construits avec goût et préservés avec humilité devant l'œuvre de leurs antécédents.

Nous vous prions de croire, monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de notre considération.

Pour l'ADREC et par délégation de Madame Schlumpp, présidente,

Anne Bernard,

Secrétaire de l'association

