

# Val de Seine Vert

Association Loi 1901 agréée pour la protection de l'environnement  
Correspondance : 2 rue du docteur Gabriel Ledermann 92310 Sèvres

Tél. : 06 63 13 57 17 – courriel : [contact@valdeseinevert.org](mailto:contact@valdeseinevert.org) Site : [www.valdeseinevert.org](http://www.valdeseinevert.org)



<https://www.facebook.com/ValdeSeineVert>

## Avis de l'association agréée Val de Seine Vert sur l'aménagement de la partie centrale de l'île Seguin

L'association Val de Seine Vert (VDSV), créée en 1992 à l'arrêt de l'activité des usines du site de Renault Billancourt, a pour objet de rassembler les habitants des Hauts-de-Seine qui souhaitent s'informer, faire des propositions et entreprendre des actions collectives en matière de protection de l'environnement et d'amélioration de l'urbanisme et des déplacements. Elle est agréée Environnement et apte au dialogue environnemental au niveau du département des Hauts de Seine.

Elle est fédérée à l'Union régionale France Nature Environnement-Ile de France.

VDSV connaît très bien le passé de la Zac Renault et a suivi de manière attentive les efforts de l'entreprise Renault pour dépolluer les terrains. VDSV participe à la Commission de suivi. Les associations de protection de l'environnement ont pu travailler avec la Saem Val de Seine sur l'aménagement du Trapèze afin d'en réduire les impacts environnementaux.

VDSV a œuvré pour une île sans voitures, sans tours (Jean Nouvel voulait en construire cinq), nous voulions aussi faire réduire la densité construite et revégétaliser l'île.

VDSV a été contrainte d'engager des contentieux contre des projets démesurément inadaptés de par leur densité, leurs hauteurs, l'absence d'utilité sociale et de nombreuses non-conformités par rapport à la réglementation. Des recours contentieux ont suivi.

En novembre 2015 un compromis est accepté par la ville de Boulogne-Billancourt et la SPL. Le dossier de réalisation de la Zac est modifié et nous retirons notre recours contre le plan local d'urbanisme de l'île.

En 2018 nous sommes conviés, par le président du tribunal de Cergy-Pontoise, à participer à une médiation, aux côtés de l'aménageur de la ville et d'autres associations. En décembre 2018 un accord est trouvé son contenu est très proche du compromis signé trois ans plus tôt avec Val de Seine Vert. Le nouveau programme d'aménagement est accepté par la majeure partie des associations.

Depuis Val de Seine Vert suit les travaux de la commission mise en place au lendemain de la médiation.

Nous donnons un avis libre pour éclairer les citoyens des choix faits par notre association.

Nous déplorons que la ville de Boulogne-Billancourt ait mené cette opération d'importance régionale seule sans considération pour les villes limitrophes et sur l'impact majeur que l'implantation du projet va avoir pour l'ensemble du Val de Seine. Aujourd'hui, le déficit énorme engendré par l'absence d'opération viable est supporté par la seule Ville sans même que le

territoire intercommunal (GPSO) n'y soit associé. Une opération d'intérêt régional, voire national comme l'avait envisagé l'État dans les années 1990, aurait été pleinement justifiée.

Val de Seine Vert constate que le caractère emblématique de l'Île fait que l'avenir de ses quelques dizaines de milliers de m<sup>2</sup> prend une importance disproportionnée alors que des projets de plus grande ampleur comme la bétonnisation des bords de Seine sur plusieurs dizaines de milliers de m<sup>2</sup> (aménagement de la RD7 à Saint-Cloud) sont ignorés du plus grand nombre.

Nous comprenons les interrogations que suscite un tel projet quant aux exigences de la lutte contre le réchauffement climatique. Au sein même de notre association, nous débattons sur la pertinence d'un projet d'immobilier de bureau, sachant que quelle que soient les efforts entrepris, cela reste une bétonnisation d'un espace rare.

Nous avons décidé de tenir nos engagements de 2018 avec la Ville en affichant clairement nos positions.

L'Île est très largement artificialisée depuis plus d'un siècle. Il ne s'agit pas d'un espace naturel. On peut même considérer que si cette île n'avait pas été surélevée, elle aurait depuis largement disparue.

La contestation d'activités professionnelles sur l'Île relève du même phénomène qui a conduit les activités industrielles et artisanales à se voir chassées du périmètre du Val de Seine. Pourtant un mixte habitat / emplois est indispensable. Il faut réaliser la ville du ¼ heure dans laquelle on n'habite pas à plus d'un quart d'heure de son travail, des services de santé, administratifs, culturels...

**Val de Seine a constaté que le projet correspond globalement aux orientations d'aménagement et de programmation du protocole (OAP) signé avec les 4 associations représentatives.**

**Sur l'architecture des bâtiments : nous notons que l'assise au sol est très importante et qu'il n'y a plus d'immeubles de grande hauteur.**

**Il reste une grande densité sur une parcelle restreinte.**

**Les questions du lieu de mémoire et de l'usage du fleuve sont pour l'instant éludées.**

Le 1<sup>er</sup> octobre 2021, Val de Seine Vert précisait au Président du Comité de suivi que notre association ne marquait aucune « vive satisfaction » ainsi que l'indiquait un communiqué du Président :

*« Le Président et les membres du comité de suivi ont marqué leur vive satisfaction pour ce nouveau projet qui non seulement prend en compte très favorablement les remarques qu'ils ont émises précédemment et les observations recueillies lors des enquêtes publiques, mais va de surcroît au-delà des prescriptions de l'OAP figurant au PLU ».*

Val de Seine Vert précisait au Président du Comité de suivi :

*« Nous ne souhaitons pas marquer de satisfaction à ce stade.*

Val de Seine Vert prend acte des déclarations de Bouygues immobilier, sera attentive à ce que les

*actes du promoteur immobilier correspondent à ses déclarations orales et attendra les précisions indispensables apportées par les permis de construire pour émettre un avis global sur le projet présenté. Val de Seine Vert est particulièrement inquiète des modalités de consultation des citoyens et alerte sur la nécessité que les moyens alloués à cette concertation soient exceptionnels. La consultation numérique doit permettre la prise de connaissances des avis portés, par toutes et tous. La synthèse de l'enquête devrait être élaborée avec le contrôle citoyen des associations et non pas laissée à l'appréciation de la seule Ville, partie à l'affaire.*

*Val de*

*Le succès et l'acceptation sociale de ce nouveau projet en dépendent. »*

## **I) Sur la procédure**

**Le dossier est constitué de très nombreuses pièces.** Déjà très exigeant pour une association, l'investissement nécessaire pour comprendre réellement les enjeux et pour faire le tri dans les informations est hors de portée du citoyen. C'est d'autant plus grave que le commissaire enquêteur, médiateur entre le dossier et le public, a disparu.

**D'aucun y voient une façon de faire de l'obstruction institutionnelle que de noyer la procédure, sans véritable hiérarchisation des documents ni explications élémentaires.** Il faut publier des dossiers à destination du public qui soient facilement lisibles et compréhensibles, par exemple en limitant à 10 pages avec plans inclus.

### **Impartialité impossible**

**Le maire de la commune, Boulogne-Billancourt est amené lui-même à faire la synthèse de la consultation alors qu'il en est une partie prenante majeure. C'est la loi, et une mauvaise loi qui a pour objectif de réduire les contestations des projets d'urbanisme et place les intervenants dans des conflits inutiles.**

La **procédure de participation par voie électronique (PPVE)** est une procédure qui se substitue à l'enquête publique traditionnelle où la présence du commissaire-enquêteur était requise. Ce commissaire rendait ses conclusions après avoir reçu tous les avis et rencontré les citoyens qui le souhaitent. Cette procédure n'était pas satisfaisante en ce que les commissaires-enquêteurs étaient le plus souvent issus d'institutions publiques où ils avaient fait la majeure partie de leur carrière et qu'ils ne montraient que peu de sensibilité aux problématiques environnementales. L'impartialité de ce dispositif et la validité de l'avis solitaire d'un individu pouvaient déjà être questionnés.

Il s'agit de réserver la procédure d'enquête publique (organisée sous l'égide d'un commissaire enquêteur) aux projets de construction ayant le plus d'incidences sur l'environnement afin d'accélérer les autres projets immobiliers. Qui considère que ce projet très important en termes de surfaces, de densification etc. n'a pas d'incidences majeures ?

## Une procédure numérique qui renforce l'exclusion

La nouvelle procédure se passe de commissaire et est entièrement numérisée sur un site d'une ergonomie contestable, difficile à utiliser même pour des personnes utilisant couramment les canaux numériques.

Il s'agit d'une exclusion de toutes celles et ceux qui ne peuvent disposer d'une connexion, du matériel indispensable et d'une familiarité avec les outils numériques. C'est un biais majeur de cette procédure. L'Insee a publié en 2019, une étude d'ensemble sur cette question.

En 2019, 15 % des personnes de 15 ans ou plus n'ont pas utilisé Internet au cours de l'année dont 64% des plus de 75 ans, tandis que 38 % des usagers manquent d'au moins une compétence numérique de base et 2 % sont dépourvus de toute compétence. Ainsi, l'illectronisme, ou illettrisme numérique, concerne 17 % de la population. Une personne sur quatre ne sait pas s'informer et une sur cinq est incapable de communiquer *via* Internet. Les personnes les plus âgées, les moins diplômées, aux revenus modestes, celles vivant seules ou en couple sans enfant ou encore résidant dans les DOM sont les plus touchées par le défaut d'équipement comme par le manque de compétences. Une personne sur quatre ne sait pas s'informer et une sur cinq est incapable de communiquer *via* Internet.

## II) La question du logement social :

Il y a 14,5% de logements dits sociaux à Boulogne-Billancourt quand le plancher réglementaire est à 25%.

Il y a un problème de logement à Boulogne-Billancourt. Une absence de logements sociaux, fruit de politiques constantes depuis Georges Gorse. Les habitats des travailleurs étant envoyés sur d'autres communes. Aujourd'hui Boulogne est une ville très riche, très chère, très dense, comme un arrondissement parisien.

Et des boulonnais qui ne se sont pas manifestés pour les immeubles de luxe construits sur les berges de Seine sur l'emprise du Trapèze s'émeuvent soudainement d'une trop grande densification de leur ville. Ils ne veulent pas entendre parler de logements sociaux sous ce prétexte. Force est de constater que le ratio de 30% de logements sociaux sur les terrains Renault du Trapèze n'a pas permis de rattraper le retard. L'amende de 6 millions d'euros qui frappe la ville pour 2020 le sanctionne .

## Un protocole bien fragile

Le Préfet de la région Ile-de-France a signé l'agrément à la construction du projet le 10 décembre 2021.

Le protocole **qui doit être signé entre le Préfet des Hauts-de-Seine et la Ville** est un paravent, qui n'est pas propre à la situation boulonnaise, pour justifier que l'État n'exige pas la construction de logements, avant tout projet d'extension du nombre de bureaux. La délibération du protocole a été votée par le conseil municipal de Boulogne-Billancourt le 9 décembre 2021 et pourtant on fixe à la fin 2021 le travail avec la DRIEAT pour une analyse d'un PLU local alors que celui-ci est lié au PLU Intercommunal mis en chantier dans l'établissement public de coopération intercommunale GPSO. Il n'est pas encore certain que le Préfet signe ce protocole dilatoire. Pour rappel, la Ville doit produire 3 084 logements locatifs sociaux sur le triennal 2020-2022 et devra en avoir produit au total 6 168 en 2025 pour atteindre le taux de 25 % réglementaire fixé par la loi SRU.

Chacun sait que c'est impossible sauf à transformer des bureaux en logements et à remettre sur le marché les trop nombreux logements vides. Ce qui suppose une volonté politique.

Les « compensations » citées dans le protocole à signer entre la préfecture et la Ville sont d'une grande imprécision. Elles sont prévues à hauteur maximale de 42 752 m<sup>2</sup>. C'est moins d'1/3 des surfaces prévues sur le projet Bouygués.

## **Ce protocole ne prévoit aucune sanction**

Pour mémoire l'article 3 dispose « *DISPOSITIONS EN CAS DE NON-RESPECT DES ENGAGEMENTS* La réalisation effective de ces logements, le respect des engagements sus visés et l'amélioration de l'équilibre habitat/emploi attendu sur le territoire de Boulogne, ainsi que les aléas rencontrés, seront pris en compte dans l'instruction des nouveaux dossiers de demande d'agrément susceptibles d'être déposés sur le territoire de la commune. »

**Il faut transformer des bureaux et de l'ancien en logements sociaux. Les engagements de la Ville doivent être plus étendus et plus précis. Le protocole avec l'État est trop vague sur les délais et les réelles surfaces.**

## **Sur le projet et son contexte**

**Le projet propose un renforcement de l'offre de bureaux au détriment de ce qui manque à Boulogne-Billancourt : de la végétalisation, des espaces naturels, du logement social.** Si l'agence d'architecture BIG a compris que la végétalisation de l'île est un enjeu majeur beaucoup d'imprécisions demeurent, en particulier concernant la pleine terre. En dehors du jardin, sous maîtrise d'ouvrage SPL, rares sont les surfaces où la couche de terre végétale attendra deux mètres. Les arbres de haute tige seront donc absents et la biodiversité réduite.

**L'utilité de ces bureaux reste à démontrer**, compte tenu de l'effondrement du marché du parc de bureau en première couronne.

Près de 12 % des surfaces de bureaux seraient vacantes. Le protocole Ville -État souligne aussi cette vacance de 460 000 m<sup>2</sup> de bureaux vacants en Île-de-France.

Val de Seine Vert se garde d'entrer dans des conclusions hâtives sur les changements d'usages et de besoins dus à la crise sanitaire. Il est bien trop tôt pour en tirer quelque enseignement et on voit aujourd'hui après deux ans de crise que les avantages cités un peu rapidement du télétravail ne sont plus si certains aujourd'hui.

Le travail ne se réduit pas à des collaborations isolées et individuelles. Rencontres, échanges, équipes, sociabilité etc. constituent les points forts d'un engagement professionnel.

Il est probable que les bureaux sur l'île trouveront avant tout autre une clientèle. La société Bouygues annonce que 70% des surfaces sont déjà commercialisées mais il ne s'agit pas de créations d'emplois. Ce sont des transferts, d'autres bureaux se vident ailleurs.

## **Utiliser la Seine**

**Il faut penser au besoin d'activités logistiques liées à la Seine.** A cet égard, l'utilisation de la voie navigable pour le chantier est une bonne chose. Cette utilisation devrait être pérenne pour ne pas justement laisser au tertiaire toute l'activité de l'île. Le développement de la desserte fluviale est explicitement prévu dans notre accord avec la Ville.

## **La promesse d'un lieu de mémoire au cœur de l'île.**

Le lieu de mémoire de (l'activité industrielle, de la mémoire ouvrière, de l'immigration...), est un engagement de la Ville dans le protocole signé avec notre association. Nous notons avec inquiétude que sa prise en compte n'est pas actée dans l'ensemble des différents projets. Le plus grand flou préside.

**Notre association ne se contentera pas d'un « parcours mémoriel » extérieur sans espace dédié.**

### **Une île sans voitures, objectif initial.**

Le projet présenté prévoit la construction de 700 places de **parkings** et s'interroge sur une possible ouverture au public en dehors des heures de bureau.

L'île jouxte une station de métro, une station du Grand Paris Express, une gare routière importante et la départementale 910, ex nationale 10. Il ne faut pas encourager le déplacement automobile des individus pour se rendre à leur travail.

La présence de places de parkings accentue la désirabilité des transports individuels automobiles. Or il faut les réduire.

La circulation automobile doit bien être interdite sur l'ensemble de l'île, (hors livraisons, commerces et sécurité)

VDSV attire l'attention sur le fait que **la loi sur l'organisation des mobilités de décembre 2019** indique que tous les aménagements futurs doivent prendre en compte la pollution de l'air par les transports et « instaure le droit de vivre dans un environnement sain ».

Des centaines de riverains vont directement voir leur **vie quotidienne impactée visuellement** et au niveau des **pollutions**, 10 000 personnes de plus vont générer des déchets et contribuer à une pollution automobile déjà très importante à cet endroit.

### **Une qualité des sols incertaine**

**On note que le Maître d'ouvrage ne répond pas à la demande de l'autorité environnementale de publier les dernières études des sols. Il se contente d'indiquer que si les sols sont pollués, il y remédiera. (Réponse du maître d'ouvrage du 14 janvier 2022 page 8 recommandation 3).**

Plus de cent ans d'exploitation des usines Renault ont pollué fortement les sols. La dépollution effectuée par Renault n'est pas complète. Elle ne pouvait l'être puisque celle-ci atteint la nappe phréatique et qu'il se produit continuellement des remontées de produits et dérivés pétroliers et/ou de produits issus des fonderies.

### **Une qualité de l'air toujours menacée**

Les évaluations effectuées par Airparif et les cartographies proposées sur la pollution de l'air dans le secteur du quai Georges Gorse montrent que les **valeurs limites pour les oxydes d'azote sont dépassées**, que celles pour les particules sont près d'être atteintes et en période de chaleur importante. **L'ozone**, qui est un polluant secondaire voit également ses émissions augmenter.

Ces pollutions sont liées au trafic routier essentiellement qui risque de s'accroître si la RD1 et la RD7 sont mises à 4 voies comme le souhaite le département des Hauts de Seine. Le coût annuel de la pollution de l'air a été évalué par le Sénat en 2014 (rapport de la sénatrice Aïchi) à 1500 euros par an et par français (67-90 milliards/an).

## Culture du risque

En ce qui concerne le **risque d'inondation** nous avons bien lu que les parkings sont inondables mais rien sur la culture du risque. Pourtant l'île Seguin est le lieu idéal pour sensibiliser le grand public aux risques de crue mais aussi d'étiage car le réchauffement climatique nous bascule déjà d'un extrême à l'autre.

## Une pollution sonore intense

La zone de GPSO, située plus particulièrement en bords de Seine RD1 et RD7, a été identifiée comme très bruyante par BruitParif comme indiqué dans son rapport de février 2019 : « *La Métropole du Grand Paris concentre l'essentiel des enjeux d'exposition au bruit routier, avec 86% et 91% des personnes qui sont en situation de dépassement des valeurs limites selon les indicateurs Lden et Ln respectivement. Le T3 (Grand Paris Seine Ouest) apparaît comme le territoire le plus exposé en proportion au sein de la Métropole du Grand Paris : un quart exactement de sa population est exposé au dépassement de la valeur limite de 68 dB(A) pour l'indicateur Lden.* »

Le nombre d'années perdues en bonne santé pour la population boulonnaise est même indiquée : plus de 900 ans.

Le bruit routier journalier selon l'étude d'impact dépasse la valeur limite de 68 dB(A) puisque l'étude le chiffre à 65-75 dB(A) et s'appuie sur l'étude de BruitParif.

Le Conseil National du Bruit a chiffré le coût annuel de la pollution sonore par français à 1000 euros (60 milliards/an) lié à la dégradation du sommeil et aux maladies cardio-vasculaires.

**La loi d'organisation des mobilités demande là aussi que la pollution sonore soit prise en compte.**

L'OMS va encore plus loin et préconise des valeurs limites de Lden de 45 dB(A) pour le bruit routier.

## Conclusion

**Comme nous l'avons montré, l'enquête publique en cours ne permet pas à tous les publics de s'exprimer.**

**Le projet doit être remis dans son contexte et ne pas éluder la question la carence historique de logements sociaux à Boulogne-Billancourt.**

**Val de Seine Vert est d'accord pour qu'il n'y ait pas de logements pérennes sur l'île mais souhaite que des compensations soient trouvées afin que la ville respecte ses obligations en matière de mixité sociale et d'équilibre emplois / logements.**

**Les lacunes du dossier en matière de pollutions, de végétalisation et de culture du risque d'inondation montrent que le projet doit être amélioré.**

**Enfin les engagements de la Ville et de la SPL concernant le lieu de mémoire et l'usage de la voie d'eau doivent être respectés.**