

**Contribution du Collectif « *Vue sur l'Île Seguin* »  
relative au projet de bureaux de Bouygues immobilier, dit Vivaldi,  
sur la partie centrale de l'île**

(consultation du public par voie électronique en février 2022)

La forme de la consultation

Avec la consultation électronique de 2022, la commune de Boulogne-Billancourt innove une nouvelle fois. Après le faux référendum municipal électronique de 2012 pour choisir entre trois sortes de bétonnage sévère de l'île (procédure n'ayant respecté aucune des formes prévues par le code général des collectivités territoriales), une communication intense avait tenté de faire croire que les Boulonnais tenaient par-dessus tout à l'érection d'une tour sur l'île. En 2022, le projet soumis à consultation ne comprend plus aucune tour mais gageons que, sans attendre les contributions, l'exploitation médiatique intensive de l'enthousiasme du public pour cet énième projet, attentatoire à l'Île verte et très insuffisamment préparé, doit déjà être conçue.

En 2012 comme en 2022, il est à souligner que le recours au numérique ôte tout sérieux à ces consultations. Certes, le sérieux n'a jamais caractérisé le bétonnage de l'île au mépris de la santé humaine, de la biodiversité et des paysages alors que chacun des projets envisagés, de 2008 à 2022, a commencé par être présenté, mais durant quelques temps seulement, comme le seul, l'unique, le totalement incontournable à édifier d'urgence.

Toujours est-il que, avec ces consultations numériques improvisées, il est impossible de savoir si les participants sont exclusivement des habitants de l'intercommunalité Grand Paris Seine-ouest (G.P.S.O.), combien de contribution chaque personne adresse, etc... et que, contrairement à toute attente, les contributions, loin de demeurer définitivement sur le site de la commune de Boulogne-Billancourt, sont effacées dans l'heure de la clôture de la consultation.

Le fond du projet de bureaux de Bouygues, dit projet Vivaldi

Depuis 2011, le Collectif « *Vue sur l'Île Seguin* » soutient que **tout aménagement de l'Île Seguin doit respecter le cadre paysager unique dans lequel elle s'inscrit, qu'elle doit être**

**végétalisée au maximum pour être pleinement l'Île verte, un îlot de fraîcheur d'amplitude indispensable à la santé des habitants de l'Île-de-France en quête d'un air respirable.** Alors que, sur les axes de circulation voisins déjà saturés, un surcroît de trafic lié à de nouveaux et totalement inutiles bureaux (**4 000 000 m<sup>2</sup> de bureaux actuellement disponibles en Île-de-France**, sur 54,5 millions de m<sup>2</sup> –en 2019, d'après l'étude Immostat de juillet 2021) viendrait compromettre à tout jamais la qualité de l'air.

Par son avis en date du 16 décembre 2022 (N°MRAe 2021-1755), portant sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement (notion incluant la santé humaine) par le projet Vivaldi, **la Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a relevé les multiples insuffisances de ce projet** hâtivement présenté et insuffisamment justifié en dépit de dix années de brouillons successifs très sérieusement contestés en détail dans **plusieurs recours encore en instance de jugement (2013, 2016, 2018 et 2021).**

Depuis 2011, le Collectif a déjà articulé maintes fois nombre de critiques de bon sens analogues aux observations de la MRAe du mois de décembre 2021 auxquelles il souscrit sans réserves.

**Pour s'en tenir aux actuelles recommandations de la MRAe reprise par le Collectif l'aménagement de la partie centrale de l'Île Seguin devrait :**

- 1) être précédé d'une **ACTUALISATION DE L'ÉTUDE D'IMPACT DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (Z.A.C.) SEGUIN-RIVES DE SEINE ET D'UNE ÉTUDE D'IMPACT ÉLARGIE RELATIVE A L'ÎLE** (pages 8, 9 et 11 de l'avis du 16 décembre 2022) en **appréciant le projet de berge à berge ;**
- 2) **présenter, au sein des études d'impact, les modalités d'association du public et le contenu des échanges** avec celui-ci (page 10) ;
- 3) **s'inscrire dans l'ensemble de la Z.A.C. Seguin-Rives de Seine** qui, elle-même, doit **respecter le paysage et TOUS les sites et monuments inscrits ou classés** l'environnant sans omettre la terrasse de l'ancien château de Bellevue, le talus de Bellevue, le Collège arménien et la Manufacture des cristaux de la Reine (page 17) ;
- 4) **garantir le respect de la transition visuelle entre le secteur fortement urbanisé de Boulogne-Billancourt et le coteau boisé de Sèvres et de Meudon** grâce en particulier au développement optimal d'arbres de haute tige, aléatoire en l'absence de pleine terre (page 17) ;
- 5) **analyser les raisons ayant entraîné une perte de la biodiversité depuis 2019** se traduisant en particulier par la disparition d'espèces à forts enjeux (hérisson d'Europe, serin cini, grillon d'Italie, phanéoptère méridional, criquet des pâtures) présentes grâce au **jardin éphémère de 23 000 m<sup>2</sup>** aujourd'hui disparu qui « *a incarné la notion de **trame verte et bleue** et la notion de **renforcement des continuités** » et qui a joué le « *rôle d'espace relais pour les**

espèces pionnières (*œdipode turquoise*) et d'espace de repos pour les espèces en transit (avifaune notamment), que **l'aménagement de la partie centrale risque d'altérer** » (pages 2 et 15) ; alors que, à l'inverse, le projet affiche l'ambition d'améliorer la biodiversité (page 35), la vérification du bien-fondé de cette assertion dépend directement de la date de référence retenue ;

6) identifier dans le dossier l'enjeu présenté par **le corridor alluvial constitué par la Seine**, zone de propagation des espèces volantes (odonates tels que les libellules), (page 15) ;

7) annexer au projet présenté toutes **les études** et dans leur **dernière version** (études faune-flore et celle sur l'albédo non jointes ; dernières versions des études des sols, du diagnostic environnemental des sols, **incluant des mesures d'évitement, de réduction et de compensation et la mise en place d'un dispositif de suivi**), (pages 10, 13 et 16) ;

8) **INTÉGRER TOUS LES ESPACES PUBLICS AU PROJET FAUTE DE QUOI IL EST IMPOSSIBLE DE SAISIR LA COHÉRENCE DU PROJET GLOBAL** (page 10) ; au-delà des bâtiments, **la présentation du projet doit inclure les espaces voisins (jardin public, berges, circulations, etc.)** (page 6) ;

9) indiquer **l'articulation entre le planning de la construction des bureaux et celui de l'aménagement du jardin public et des espaces (esplanades, berges)** (page 8) ; sans cela, il est **IMPOSSIBLE D'ACQUÉRIR UNE VISION GLOBALE DU PROJET AU SENS ENVIRONNEMENTAL** (page 8) ;

10) réaliser **le jardin public AVANT la construction des immeubles** afin de permettre à la faune existante de s'y installer (page 16) et créer un jardin – de 15 000 m<sup>2</sup> seulement – qui soit davantage qu'« *une simple pelouse arborée, difficilement accessible et très en pente* » (page 17) ;

11) présenter **les conditions de fonctionnement du site en phase d'exploitation en cas d'inondation** (page 14) ; le projet se situant au cœur du lit de la Seine « *dans une zone de crue extrême* » et étant « *au contact immédiat d'une nappe affleurante, le risque d'inondation par remontée de nappe est donc présent (aléa très élevé)* » ;

12) présenter un **diagnostic de vulnérabilité aux crues, un plan de continuité des activités**, notamment de celles considérées comme stratégiques au niveau national, et une **procédure d'évacuation** en fonction des niveaux atteints par la crue (page 14) ;

13) « **PRÉSENTER DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION RAISONNABLES** au regard des enjeux environnementaux sur le site, du cadre de vie des habitants du secteur et des impératifs de sobriété énergétique, afin de **MONTRER EN QUOI CE PROJET CORRESPOND AU CHOIX DE LA SOLUTION OPTIMALE ET DE MOINDRE IMPACT** » (page 12) ;

14) mieux étayer la présentation de **la renaturation des berges de la Seine** en justifiant son respect du S.D.R.I.F. et du P.L.U. (page 11) ;

- 15) **mieux étayer** la présentation du **renforcement des continuités écologiques** en justifiant son respect du **S.D.R.I.F.** et du **P.L.U.** (page 11) ;
- 16) **préciser les épaisseurs de terre des surfaces végétalisées prévues en terrasses et en toitures, la hauteur de développement des végétaux prévue à terme, le volume réel disponible pour le système racinaire, la prise au vent, l'exposition solaire et les apports en eau** (page 15) ;
- 17) **préciser les possibilités de plantation d'arbres** – un plan et des coupes permettraient d'en rendre compte (page 15) ;
- 18) **développer, dans l'étude d'impact, les aspects qualitatifs de la végétation** notamment sa capacité à augmenter de manière significative la biodiversité (page 16) ;
- 19) **prévoir, à intervalles réguliers, un suivi de la biodiversité par un écologue** afin de s'assurer de la réalité du renforcement annoncé des continuités écologiques (page 16) ;
- 20) **mentionner les capacités d'absorption des eaux de pluie par les surfaces végétalisées** page 16) ;
- 21) **mieux aborder l'effet d'îlot de fraîcheur urbain attendu en l'évaluant** (page 16) ; en réalité, le projet n'évoque l'effet d'îlot de fraîcheur que comme un procédé d'atténuation des effets de l'important îlot de chaleur que les constructions provoqueront ; il tait la **destruction de l'îlot de fraîcheur de neuf hectares qui est le véritable état initial de l'île** (page 16) ;
- 22) **justifier l'absence de mixité programmatique du projet à dominante bureaux très marquée** alors que la commune de Boulogne-Billancourt accuse un **déficit de logements locatifs sociaux**, que la **réversibilité des bureaux prévus n'est pas retranscrite** dans l'étude d'impact et que **la crise sanitaire a modifié le contexte** (pages 11, 12 et 13) ;
- 23) **justifier le projet au regard des besoins en bureaux** (page 2) et **actualiser l'étude de marché réalisée par JLL en 2020** à un moment où toutes les conséquences du confinement n'étaient pas encore perceptibles (page 12 et 13) ;
- 24) **permettre d'apprécier l'impact volumétrique des bâtiments** en présentant des **vues réciproques nord-sud, avant/après projet**, notamment des vues du paysage perçu à **hauteur d'homme** de part et d'autre de la Seine (pages 2,17 et 18) ;
- 25) **mieux illustrer et démontrer la recherche de l'effacement de « l'effet de front bâti »** (page 12) ;
- 26) **présenter clairement les gabarits des immeubles et les surfaces de plancher** (page 8) ;
- 27) **présenter l'aménagement et la gestion du jardin public afin d'apprécier la disponibilité d'espaces verts pour les habitants de l'intercommunalité** (pages 8 et 16) ;
- 28) **produire une étude stratégique complète, actualisée et approfondie sur les mobilités** englobant tous les modes de déplacement et justifiant les estimations de flux notamment sur

les axes routiers actuels déjà fortement congestionnés ( RN 118, RD 1, RD 7), (pages 2, 19, 20 et 21) ;

29) **produire une étude approfondie sur la circulation et le stationnement sur l'île** (page 20) ; en effet, les incantations relatives à « *des mobilités douces* » et la pétition de principe affirmant l'absence de circulation routière sur l'île et la restriction du stationnement sur celle-ci, loin d'y limiter en proportion le recours aux véhicules risquent d'en reporter la circulation comme le stationnement sur les rives de la Seine.

Le Collectif « *Vue sur l'île Seguin* », le 8 février 2022