

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie de Boulogne Billancourt
26 avenue André Morizet
92104 Boulogne Billancourt cedex

Le 23 mars 2011,

Objet : Révision simplifiée PLU Seguin

Monsieur le Commissaire enquêteur,

L'association Cité des Savoirs du 21^{ème} siècle participe depuis 2005 aux projets et à la concertation de la commission Seguin-Rives de Seine mise en place par la Saem en charge de l'aménagement du nouveau quartier et de l'île Seguin.

Les choix soumis à enquête publique au titre de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme portent en grande partie sur l'habillage général de l'île. Le fort accroissement d'une constructibilité amplement libérée qui projette de passer de 175 000 m² à 337 500 m² résume les principales critiques que l'on peut entendre ici ou là.

Parce que nombre d'associations et de citoyens s'expriment déjà sur cet angle en évoquant les problèmes de densité, d'accessibilité, de déplacements, de financement, voire de hauteur des constructions, nous nous attarderons d'abord sur **les contenus et le programme** qui justifieraient, ou non, une sur-construction de contenants.

La programmation prévue présente une île dite "mixte" dédiée à la culture, aux bureaux, aux commerces et aux espaces verts. Voyons ce qui est proposé et que la révision simplifiée entend permettre en pensant à la confronter au projet d'aménagement et de développement durable (PADD), aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou au Schéma de cohérence territoriale (SCOT)

1- Culture. L'exposition d'images virtuelles sur des projets culturels qui sont encore, à ce stade, un affichage, une présentation, plutôt qu'une réalité actée, ne doit pas distraire l'objectivité de l'étude. Une ambition, même louable, n'est pas soumise à enquête.

Pour quels projets réels libérons-nous un bâti conséquent et des "autorisations à construire" ?

Seules les 2 salles de concert, en pointe aval, ont été votées par le conseil général.

La prudence s'impose encore sur des "propositions en réflexion", en recherche de financements ou en phase d'audit :

Cité du cirque avec le Cirque du Soleil et Madona Bouglione, Portail des arts avec Natural Le Coultre, cube² pour l'art numérique, Fondation Renault et peut-être Fondation Cartier, un cinéma multiplex de 16 salles, conservatoire régional, sont le cœur de l'offre affichée, mais s'avèrent n'être que de l'ordre du contexte quand il s'agit d'élaborer et de s'attarder sur des droits à construire.

Le département peut éventuellement revenir sur l'équipement musical en fonction de l'étude de définition et de programmation. Le transfert du conservatoire régional peut se voir contesté. On peut toujours craindre que l'étude de marché du cinéma multiplex de 16 salles n'incline les dirigeants à revoir leurs ambitions. On sait bien peu de chose sur Natural Le Coultre et la qualité de ses œuvres ; de quoi s'agit-il ? Le cube² serait un transfert ou une extension d'Issy-les-Moulineaux mais le financement est-il assuré sur fonds publics ? Quelles sont les intentions réelles de Cartier et quelles seront les intentions finales de tel ou telle ?

A ce stade, seul compte ce qui ressort des textes et ce qu'ils autorisent. Cette rigueur d'analyse s'impose à nous et réclame de faire abstraction de tel ou tel projet encore hypothétique. Coté culture, nous en sommes à ce qu'il convient d'appeler des *protocoles d'accord*, voire même des études, et en aucun cas des promesses d'achat ou de vente. C'est-à-dire qu'au stade de cette enquête publique, il s'agit encore d'ambitions non financées ou d'annonces qui n'engagent que fort peu leurs auteurs.

| Seuls des textes, des schémas et des principes sont objets de cette révision simplifiée.

Il convient donc de prendre la distance nécessaire ; distance d'autant plus nécessaire que l'objectif culturel ne saurait devenir prétexte au surdéveloppement de l'immobilier de bureau (financeur indirect); on y reviendra.

La destination culturelle de cette île emblématique à maintes fois été rappelée. Elle s'impose au projet et à la révision du PLU (Voir PADD, SCOT, débats urbains précédents,...)

En l'état, la vocation culturelle de l'île, orientation majeure voulue par l'ensemble des textes en référence, est-elle assurée ? Nous pensons que la consultation devrait mettre en évidence l'intérêt d'une sorte de principe de précaution utiles, alerte aux décideurs sur la tenue des objectifs. Peut-être faut-il envisager de garantir plus précisément l'orientation culturelle par des corrections à apporter au texte de cette révision.

Conformément aux attentes de la population dont le Maire a reçu mandat (Rappelons la promesse de campagne électorale en 2008 qui disait vouloir limiter à 110 000 m² le bâti) il paraît légitime d'insister sur ces objectifs, de préconiser éventuellement l'établissement d'un "minimum culturel". Minimum qui, si on respecte l'esprit et les références initiales, devrait se situer à 50% au moins du bâti. Minimum qui, alors, nous garantirait contre une constructibilité exponentielle sur les autres fonctions.

Assurer la vocation culturelle de l'île par un rappel aux obligations et aux objectifs doit permettre de préserver l'orientation et l'esprit d'une révision simplifiée qui ne saurait devenir un *droit à tout construire*.

La vie culturelle d'une île ne saurait suffire si la déclinaison éducative n'est pas prévue. Pour faire vivre en semaine le projet culturel de l'île, une offre aux scolaires devrait être ajoutée.

Ainsi la culture ne s'entend pas seulement comme une offre qui donne à *voir* et à *entendre*. Il lui faut aussi donner « à **faire**. » et « à **produire** », éventuellement avec les artistes. On imagine ce qui pourrait être fait à partir d'une école du cirque, il en irait de même de studios d'enregistrement, plateaux vidéo et numérique, salles d'arts, fenêtres sur le monde et les cultures, solidarités,..., la *Cité des Savoirs du 21ème siècle* a déjà développé ces pistes qu'on aimerait voir mieux comprises et entendues.

Le Comité *Cité des Savoirs du 21ème siècle* regrette que nombre de ses propositions aient inspiré au point d'être au coeur des débats entre 2005 et 2008, soutenue par une société civile et politique large et mobilisée, sans qu'il soit tenté d'entendre et poursuivre ce montage culturel et éducatif parrainé par nombre de personnalités du monde intellectuel et économique (Axel Kahn, Albert Jacquard, Régis Debray, Philippe Meirieu, Jacques Séguéla...)

2- Bureaux.

La culture ne peut pas être non plus un alibi, un joli décors, un voile de vertu, pour construire plus de bureaux.

On prévoit une masse de 164 000 m² dédié aux bureaux et de 92 000 pour commerces et activités. C'est ainsi plus de 256 000 m² sur 337 500 qui seraient remis à la promotion immobilière privée (76% de l'ensemble)

Pointer que l'île Seguin aurait une identité culturelle finalement moins affirmée que ce qui est annoncé et présenté, cela pose des questions de conformité.

L'aménagement de surfaces de bureaux offertes au marché pose nombre de questions quant au programme.

Cela correspond-il à la politique urbaine définie par exemple par le schéma de cohérence territoriale (SCOT approuvé le 26 novembre 2009 qui stipule que le territoire vise une « *urbanisation raisonnée* » en ménageant « *des axes de circulation adaptés* », et « *la préservation des équilibres paysagers* »), le PADD (question des déplacements et des accès voiture) et le rapport du commissaire enquêteur de 2005 ?

Une limite avait été fixée à 50 000 m² pour les bureaux de l'île Seguin, un accroissement de 228 % modifie indéniablement les principes.

Qu'est-ce qui justifie une telle densification, en bord de Seine sur un espace hautement symbolique ?

- Alors que l'Île de France profite déjà d'un stock de plus de 50 millions de m² de bureaux (1 100 000 m² pour Boulogne Billancourt)

- Alors que pour 2 100 000 m² de bureaux placés en IdF en 2010, les Hauts de Seine représentent déjà plus de 800 000m² (BB 93 000 m²)

- Alors qu'il y a 7% d'espaces de bureaux vides en IdF (taux de vacance ; près de 5 millions de m²) et plus de 10% à la Défense.

- Alors que les études prévisionnelles anticipent la poursuite de la réduction des emplois de bureau en IdF à une hauteur de 30 000 emplois en moins par an d'ici 2014 (immobilier de bureaux : un marché de renouvellement lié aux obsolescences plutôt que des créations)

L'île Seguin a-t-elle vocation à être l'espace d'une nouvelle offre de bureaux neufs palliant l'inadéquation supposée des autres offres ?

On comprend l'appétit des promoteurs pour une île si bien placée (Quais de Seine, autoroutes, etc...) mais notre rôle n'est-il pas d'en limiter les excès ?

Le décideur politique a aussi pour mission de prendre une certaine distance par rapport aux promoteurs et au marché. Il est celui qui doit tracer une cohérence dans l'intérêt général. Or les besoins de la population et de la région se situent plutôt sur des projets d'habitat, d'offres de loisirs, d'éducation et de culture, d'équipements sportifs et de respirations vertes.

Un document d'urbanisme, qui deviendra ensuite « opposable », fixe les conformités à l'attention de ceux qui feront des demandes d'occupation des sols. Parce que les lois du marché sont sans scrupules, il convient d'établir des règles et des contraintes mieux délimitées. Borner tant la constructibilité que la destination du bâti. Limiter l'immobilier de bureau et recentrer sur l'offre culturelle.

Avec la réduction des m² de bureaux à construire, nous proposons aussi que ressorte de l'enquête publique la demande de cadrage suivante : imposer une destination culturelle à l'immobilier de bureau (Inscrite dans les documents d'urbanisme) . L'économie de la culture est un secteur à privilégier.

Quand on pose par ailleurs le problème des **déplacements, de l'accessibilité et des dessertes**, alors la plus grande réserve s'impose quant au développement d'une fréquentation exponentielle par des employés de bureaux. Sur la base de 164 000 m² à raison de 20 m² par personne (Norme constatée actuellement (étude BIPE); sachant que les entreprises déclarent actuellement un objectif de 12 à 14 m² par emploi), notre association a chiffré un flux quotidien (bureaux seuls) en semaine et en journée de 8 000 à 11 000 personnes.

Les rapports du Conseil économique et social local (CESL) indiquaient en 2010 la saturation du trafic sur le nouveau quartier du trapèze. Sur le seul trapèze (hors Seguin, Boulogne-Billancourt et les villes voisines) ce sont de 15 à 16000 nouveaux habitants et près de 20 000 employés de bureaux qui sont déjà attendus.

Ajouter une suractivité économique et commerciale sur l'île engendrera, à terme, des problèmes insurmontables (La station du grand métro reste à un horizon très lointain de 2023 au mieux)

3- Commerces. L'activité commerciale est aussi une façon de faire vivre l'île.

Cependant il convient comme précédemment d'en délimiter les conditions.

La volonté d'une *identité forte* est rappelée dans le document de révision. Nous supposons que les rédacteurs ont voulu signifier que l'île devait se démarquer par sa singularité.

Une île qui souhaite exister fortement ne saurait ressembler à quelque chose de connu. Il faut alors inscrire la rue commerçante dans cette même différenciation.

Or, tous les voyageurs et les chalands qui fréquentent les centres-villes savent à quel point la standardisation et la globalisation uniformisent l'offre.

Les opérateurs habituels montent partout de Prague à Londres en passant par Cap Town, les mêmes centres commerciaux concentrant les mêmes marques et les mêmes franchisés ; parce que c'est devenu une facilité de marché. Les plus belles capitales sont clonées à coup de Zara, Gap et autres Marks and Spencer. C'est le risque.

Une rue commerçante ainsi traduite perdrait de vue l'objectif annoncé par le document de référence qui dit vouloir « créer une identité forte » et édicte qu'il faut « faire de l'île Seguin l'île de toutes les cultures »

C'est encore l'orientation culturelle de l'île qui s'en trouverait écornée.

Révision simplifiée et cahiers des charges pourraient mieux définir le projet en fixant plus clairement les règles qui s'imposeraient aux promoteurs et aux candidats aux commerces ? Cibler un profil de commerces culturels, une découverte du monde et de l'Europe, la culture à l'échoppe. Ici aussi des propositions précises de la Cité des Savoirs du 21^{ème} siècle pourraient être rappelées, telle le grand magasin de l'Europe avec hôtesses et vendeuses en V.O.

4- Espaces verts. 7 ha d'espaces plantés sont prévus. Fort d'un chiffre important, on peut se réjouir à priori de cette volonté.

Jardins sur berges, espace central et terrasses hautes composeront ce patchwork de verdure.

Mais les terrasses seront-elles accessibles au public ? Il semble que celles-ci soient plutôt destinées aux bureaux et à l'hôtel de luxe.

Nous demandons que le cahier des charges de cession des terrains (CCCT, document opposable aux demandes d'autorisation d'occupation du sol) puisse imposer des règles d'accès pour tous.

Nous rappelons que cela existe pour de nombreux hôtels dans le monde (exemples à New York) dont certains espaces restent ouverts au grand public.

Le jardin central est prévu... au centre. C'est un choix qui implique donc qu'il soit cerné par les constructions. Parce que la révision simplifiée stipule qu'il faut « inscrire l'île dans le paysage », on aurait pu souhaiter l'inverse : préférer des bâtiments au centre qu'on entoure de verdure afin de mieux réduire l'effet de masses construites et mieux se fondre sur les coteaux de Meudon.

Enfin reste en suspens la question des espaces sportifs. Alors que la ville de Boulogne-Billancourt manque cruellement de terrains de sport, regrettons le peu d'attention portée à cette autre orientation alors que par ailleurs des projets souhaiteraient, comme sur le Parc des Glacières, construire sur des espaces verts existants.

Si l'on souhaite ériger l'île de toutes les cultures, il conviendrait de porter un projet liant la culture et le sport, le cirque est une piste intéressante qu'il faut encore nourrir.

Conclusion : préciser et encadrer

Que les objectifs culturels et urbains soient plus délimités et mieux bornés nous paraît être une condition importante pour qu'ils soient bien tenus.

Pour finir, nous aimerions justement attirer l'attention sur la formulation des orientations d'aménagement et de programmation. Les objectifs urbains laissent trop facilement la part belle à une interprétation large. Le vocabulaire trop englobant, trop passe-partout, n'oriente pas de façon assez précise et cohérente l'urbanisation de l'île (Est-ce une volonté pour libérer des contraintes ?) :

- « **Faire de l'île Seguin l'île de toutes les cultures dans le cadre du Grand Paris** » Cela justifierait-il que tout ou n'importe quoi s'installe à condition d'être paré d'un label « cultures » ? Mais alors qu'est-ce que la culture, qu'est-ce que les cultures ? Vaste programme pour un débat sans fin ; en tout cas sans borne. L'île Seguin ne peut pourtant devenir un fourre-tout.

- « **Inscrire l'île dans le paysage et créer une identité forte** » Est-ce à dire que selon la rive où l'on se place l'île serait verte et peu bâtie sur fond des coteaux de Meudon, et au contraire dense et construite quand l'arrière plan serait Boulogne-Billancourt ? Qu'est-ce enfin qu'une identité forte ? Notre-Dame comme La Défense ou les pyramides du Louvre, l'île de Sein comme les monts d'Auvergne ont une identité forte.

- « **Rendre l'île accessible et limiter la circulation automobile** » Une contradiction évidente apparaît entre accessibilité (à qui, à quoi ?) et limitation ; comme si l'alternative n'était pas résolue. L'addition des flux associée aux modes de déplacement non choisis font apparaître un flou. Ceux qui défendent l'accès voiture s'appuieront-ils sur l'idée « d'accessibilité » pour attaquer telle ou telle limitation ? Ceux qui veulent développer les parkings se verront-ils renvoyés à cette contradiction sans fin ? A quel niveau, à quelle densité automobile se situe l'idée de « limitation » ?

- « **Ouvrir l'île à la mixité fonctionnelle** » Nous avons plus haut dit comment la place des bureaux et des commerces ne devaient pas transformer la vocation culturelle de l'île. Ce principe de mixité est évidemment un objectif rationnel et louable mais on relèvera alors que les logements, manquants terriblement en Île-de-France, ont été exclus de l'île.

- « **Faire de l'île une île bâtie durable** » L'objectif environnemental apparaît comme le fondement de cette assertion. Peut-être devrait-on l'habiller de quelques normes. Le mot « durable » saura-t-il suffire ? Puisque l'affichage Grenelle 2 a été annoncé, ne doit-on pas être plus clair et contraignant ?

Nous vous remercions, Monsieur le Commissaire enquêteur, de l'attention que vous avez portée à nos questions et remarques.

Sylvain CANET
Cité des Savoirs du 21^{ème} siècle pour l'île Seguin