

Bouygues Immobilier renonce au projet de marina sur la Pointe de Verneuil

Publié par [ADIV-Environnement](#)

C'est par un courrier envoyé au préfet des Yvelines que la société Bouygues Immobilier informe qu'elle demande l'annulation de l'enquête publique prévue en septembre et renonce à construire un projet immobilier dans la zone non constructible

Le projet de marina sur la Pointe de Verneuil consistait à construire un port artificiel entouré d'immeubles de 5 étages au milieu des étangs de la Base de Loisirs. Ce projet porté par l'ancien maire de Verneuil a été remis en cause par la nouvelle municipalité qui en a rapidement négocié l'abandon.

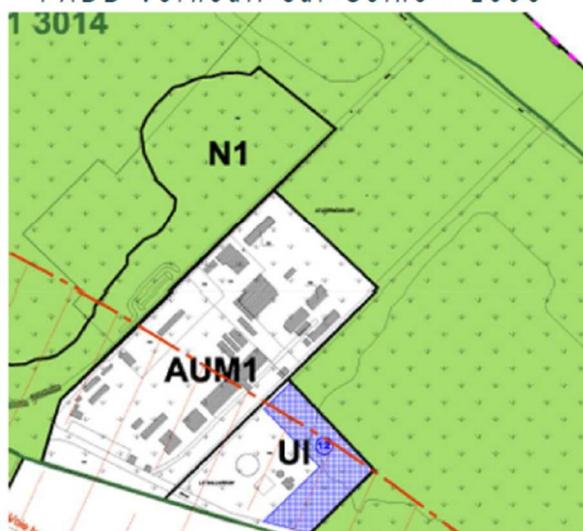
Nos actions contre le projet, notamment le recours au tribunal administratif que nous avons déposé contre le PLUi, ont dû également avoir un effet sur cette décision. La société Bouygues Immobilier sait bien que construire des immeubles de 5 étages dans une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique) n'est plus un pari gagné d'avance.

Dans son [courrier du 31 juillet 2020](#), soit à peine plus d'un mois après les élections municipales, Bouygues annonce faire évoluer le projet urbain en supprimant les constructions prévues au sein de la ZNIEFF. Il ne s'agit pas en effet d'un abandon total des constructions dans la Pointe de Verneuil : pour le moment Bouygues ne renonce qu'à construire dans la zone qui était auparavant inconstructible (avant l'adoption du PLUi par la communauté urbaine en janvier dernier).

Nous souhaitons par la présente vous demander l'annulation de l'enquête publique afin de pouvoir faire évoluer le projet urbain, notamment en supprimant les constructions prévues au sein de la ZNIEFF de type I présente au nord du site.

Néanmoins, on peut penser que le projet est encore loin de se concrétiser : si elle veut réellement construire dans cette zone, la société Bouygues Immobilier va devoir concevoir un nouveau projet, renégocier avec la municipalité et déposer une nouvelle demande de permis d'aménager. De plus, réduit de moitié, le projet deviendrait beaucoup moins engageant : ce serait un quartier isolé dont la majorité des logements seraient situés à moins de 200m de la station d'épuration. Il faudrait beaucoup de talent à la société Bouygues Immobilier dont le slogan est « Pour une ville durable et désirable » pour faire rêver les éventuels acquéreurs.

Zonage du site du projet en AUM1
PADD Verneuil-sur-Seine - 2006



Zonage du site du projet en
1AUAb
Projet de PLUi CU GPSEO -
arrêté en décembre 2018



Bouygues renonce à urbaniser dans la zone N (en vert dans la vue de gauche) ; à droite, les zones 1AUAb rendues constructibles dans le PLUi pour permettre l'implantation des immeubles.

Cet abandon du projet par la société Bouygues est une excellente nouvelle mais nous maintenons bien entendu notre recours contre le PLUi qui rend constructible la partie nord-est de la zone. Nous voulons sanctuariser la partie nord de la Pointe de Verneuil pour en faire, pourquoi pas, une zone dédiée à la protection des oiseaux.

Photo en en-tête : du répit pour les oiseaux de la base de Loisirs ; Photo de Jean-Denis Schubert

Le Projet



29 mars 2020 Biodiversité / Urbanisation

Pointe de Verneuil : un projet de marina de 600 logements au milieu de la Base de loisirs du Val-de-Seine.



Posted by [FNE78](#)

Plusieurs projets de marina sont actuellement à étude ou en construction en Ile-de-France, comme celui de l'Isle-Adam ou celui de Cormeilles-en-Parisis (cf. l'article de Marcel Rousset-Descamps dans le numéro 190 de la revue Liaison). Il s'agit toujours de grands projets avec de belles plus-values pour les aménageurs, au détriment des cours d'eau et des zones humides. Les projets de Cormeilles-en-Parisis et de Verneuil-sur-Seine sont tous les deux portés par la société Bouygues Immobilier.

La zone appelée la Pointe de Verneuil se situe au cœur de la base de loisirs du Val-de-Seine : il s'agit en fait d'un terrain rectangulaire situé le long de la Seine entre l'étang de la Grosse Pierre et l'étang du Gallardon ; ce terrain d'une dizaine d'hectares est un ancien site industriel mais il est complètement entouré d'espaces naturels abritant des espèces remarquables. Une partie de ce terrain, la partie le long de la Seine, est

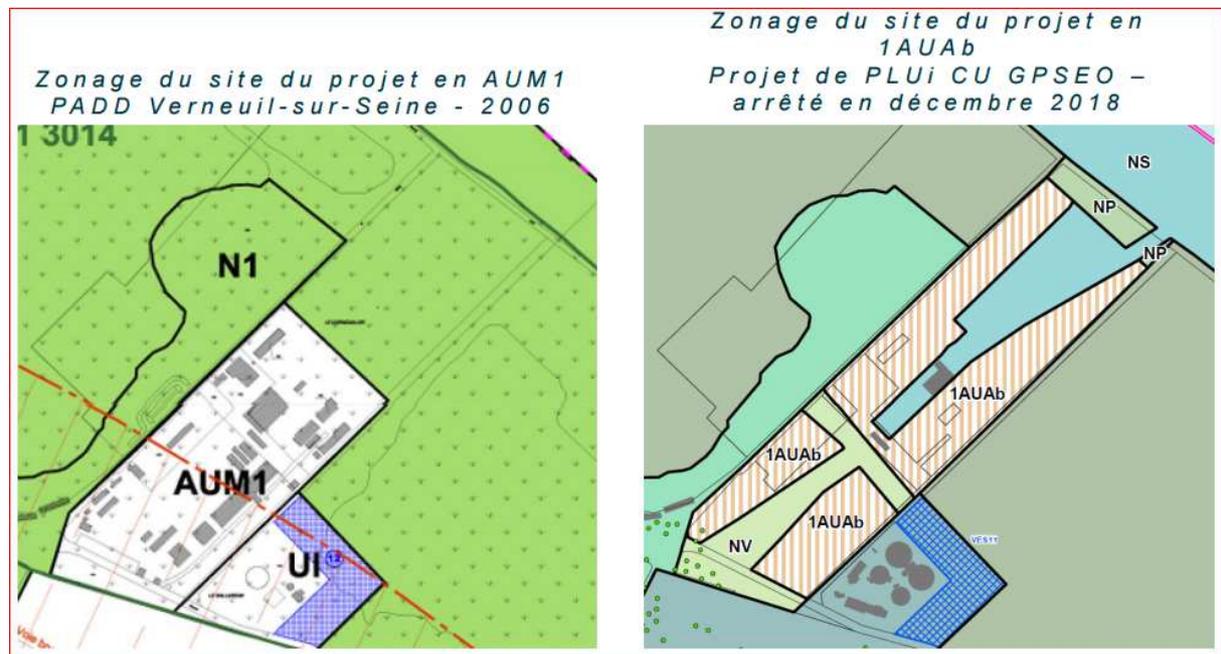
classée en ZNIEFF de type I (Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique) et en zone N au niveau du Plan Local d'Urbanisme (PLU), c'est-à-dire en zone où il n'est pas possible de construire.



La Pointe de Verneuil (entourée en rouge) au milieu de l'Ile de Loisirs ; en vert, la ZNIEFF de type I sur les étangs (Vue Géoportail)

Selon Eric Grosso, de la LPO, « l'ensemble des trois étangs du Rouillard, de la Grosse Pierre et du Gallardon forme une continuité écologique indispensable aux oiseaux d'eau hivernant et notamment pour plusieurs espèces de canards, grèbes, harles et plongeurs. Par ailleurs ces étangs sont reconnus comme l'un des tout premiers sites d'accueil pour les oiseaux d'eau en Basse Vallée de Seine et présentent un intérêt écologique fort d'une part, par la capacité d'accueil des plans d'eau en nombre d'oiseaux et d'autre part, par la diversité d'espèces et notamment par la présence d'espèces rares telle que la mouette pygmée cet hiver ».

Ce projet de marina sur la pointe de Verneuil est un projet ancien mais l'impossibilité de construire dans la zone classée N avait toujours bloqué les aménageurs. A l'occasion du passage du PLU au PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) adopté en janvier 2020, la communauté urbaine GPSEO a découpé la zone N pour la réduire à de simples bandes (zones NV) entre les zones constructibles (zone 1AUAb).



Le découpage de la zone naturelle inconstructible (en vert) transformée en de simples bandes (zone NV) entre les immeubles (extrait du document de concertation d'UrbanEra).

Le projet de marina porté par Bouygues prévoit 600 logements avec des immeubles R+5 et la création d'un port de 150 anneaux. Il s'agit donc de la création d'un nouveau quartier, excentré par rapport à la ville de Verneuil et conçu sans concertation avec la population qui préfère l'intégration complète de cette zone à la Base de Loisirs, comme prévu initialement dans le SDRIF.

Lors de la campagne des élections municipales, Emmanuelle Wargon, secrétaire d'état auprès du ministre à la transition écologique s'est rendue sur le site pour prendre connaissance du projet. Nous avons pu à cette occasion lui montrer l'intérêt de ce site du point de vue ornithologique.



Benjamin Fougère, spécialiste de la faune de l'association ADIV-Environnement montrant à Mme Wargon les oiseaux présents sur l'étang de la Grosse Pierre.

L'enquête publique sur le permis d'aménager du projet se déroulera au cours de l'année 2020. Afin d'empêcher la construction de cet ensemble urbain au milieu de la Base de Loisirs, France Nature Environnement Yvelines, ADIV-Environnement et la LPO ont fait un recours gracieux contre la décision d'adoption du PLUi auprès du président de la communauté de commune GPSEO. Par la suite, ADIV-Environnement et la LPO envisagent un recours contentieux contre cette décision.

Le combat sera rude contre la société Bouygues Immobilier car l'enjeu financier est important et le président de la communauté de communes a tout fait pour faire avancer ce projet avant la fin de son mandat mais nous considérons que les étangs de la Base de Loisirs doivent rester un lieu destiné à l'ensemble de la population et qui puisse servir de refuge aux oiseaux hivernants.

En en-tête d'article, vue du projet de marina extraite du document de concertation UrbanEra