

## Enquête publique « Secteur du Pont d'Issy »

### Observations de Laurent Boisseau

Dans le cadre de l'enquête publique sur le projet d'aménagement du « secteur du Pont d'Issy », j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations conformément à la procédure engagée. Je précise que j'habite depuis plus de 7 ans le quartier « La Ferme » à Issy-les-Moulineaux, et que je passe régulièrement dans le quartier où est situé ce projet d'aménagement pour lequel je me sens particulièrement concerné.

#### 1. Observations générales sur le projet d'aménagement

Bien que présenté via une procédure de « révision simplifiée » du PLU, ce projet entraîne une profonde modification des équilibres au niveau de l'urbanisme du secteur du Pont d'Issy :

- Le gigantisme des 3 tours par rapport aux autres bâtiments existant dans le quartier : 180 m de haut soit environ 7 fois la hauteur des bâtiments actuels (25 à 27 m).
- Une surface très importante réservée aux bureaux : 232 260 m<sup>2</sup> SHON. Quel est le besoin motivé pour construire une telle surface ?  
Le SDRIF de 2008 – adopté par le Sénat en mai 2011 – mais dont le décret d'application n'est pas paru, préconise un rééquilibrage des activités vers l'Est de la région comparé à l'Ouest déjà bien pourvu (avec 50% des bureaux pour les Hauts-de-Seine).
- Un impact important sur les transports et la circulation qui se répercutera également dans les quartiers alentours, y compris le centre-ville.
- La motivation légitime de signaler l'entrée de ville peut être avantageusement réalisée par une architecture à la fois originale et plus mesurée dans ses proportions architecturales.

De plus, eu égard à l'importance des enjeux de ce projet et ses conséquences sur l'environnement et la qualité de vie des isséens, il n'a fait l'objet d'aucune véritable concertation de la population avant la présente enquête publique. Une seule réunion publique, et des présentations dans un Atelier d'urbanisme – dont les participants sont cooptés par la municipalité – ne peuvent se substituer à une véritable concertation.

#### 2. Le périmètre de la future ZAC du Pont d'Issy

La future ZAC projetée dénommée « UZ9 » correspond à une surface de 10,4 Ha. Elle est composée de 3 sous-secteurs :

- UZ9L qui englobe la pointe amont de l'Île Saint-Germain et une partie de la Seine
- UZ9F qui correspond à la zone véritablement concernée par le projet,
- UZ9S qui correspond aux emprises ferroviaires.

La logique qui a conduit à la détermination de ce périmètre n'apparaît pas du tout évidente. En effet, le sous-secteur UZ9F sur laquelle est projeté l'implantation des constructions ne représente grosso-modo que la moitié de la surface de la ZAC. En résumé, une surface d'environ 5 Ha supportera un projet de plus de 250 000 m<sup>2</sup>. C'est énorme.

### 3. Le devenir des deux bâtiments classés « Halles Eiffel »

Classés comme élément de patrimoine bâti remarquable, ces deux bâtiments de style « Eiffel » devraient être déplacés et reconstruits en tout ou partie. Les éléments présentés laissent entendre que seule la Halle principale serait reconstruite et vraisemblablement pas en totalité ?

Il faut au contraire conserver la totalité de cette Halle qui témoigne du patrimoine industriel. De plus, un tel projet de reconversion – et de mise en valeur – de la Halle doit faire l'objet d'une concertation spécifique avec les isséens et traité comme un projet à part entière : espace commercial, culturel, mixte, autre ?...

### 4. L'impact sur l'emploi

Le projet prévoit l'apport de 10 600 emplois (dont 100 pour les commerces). Les 10 500 emplois apportés par les bureaux ne doivent pas être assimilés à de la création d'emploi. Il s'agira essentiellement du déplacement de sièges sociaux d'entreprises réalisés dans le cadre d'opérations de regroupement géographique. La proportion d'isséens travaillant sur la commune est actuellement assez faible (20,5 %).

Ce chiffre est à mettre en regard des logements prévus. Le projet prévoit d'accueillir 770 habitants supplémentaires. Cela ne pourra que dégrader la proportion d'isséens travaillant sur la commune avec un impact induit d'autant plus important sur les transports intercommunaux.

### 5. Quelle animation pour le quartier ?

Devenant essentiellement un quartier d'affaires, l'animation ne pourra se développer que dans la journée, laissant place le soir à un quartier désert. Pour les futurs commerces implantés, la zone de chalandise sera donc constituée principalement d'une population non résidente.

### 6. Un trafic induit très important

L'implantation massive de bureaux correspondant à plus de 11 000 emplois avec 2 200 parkings pour les voitures va induire un trafic important dans le secteur.

Concernant la RD7, cela ne fera que renforcer son caractère d'autoroute urbaine et démontrera une fois encore la priorité donnée à la voiture en la généralisant à 2 fois deux voies dans le cadre du projet « Vallée Rive Gauche ».

Il faudrait au contraire réduire drastiquement le ratio de places de parking par rapport à la surface de bureaux et tendre vers le « zéro parking ».

Pour autant, les transports en commun sont déjà chargés dans ce secteur. Aux heures de pointe, la capacité du T2 est à son maximum, et il semble qu'il y ait peu de marges d'augmentation de sa fréquence.

### 7. La proximité de l'héliport

La proximité de l'héliport et le danger que les tours représenteront : la hauteur de ces constructions (180 m) ne risque-t-elle pas de modifier les parcours aériens des hélicoptères ? En particulier, les hélicoptères ne risquent-ils pas de survoler le centre ville ?

En cas de modification des parcours des hélicoptères, le Plan d'Exposition aux Bruits (PEB) de l'héliport Paris - Issy-les-Moulineaux devra également faire l'objet d'une modification.

## 8. Le Règlement de la zone UFd

En référence à l'Article UF d 10 – Hauteur maximum :

La proposition de modification supprime la limitation de hauteur à 27 m dans certaines zones spécifiques. En d'autres termes, il n'est pas fixé de limite de hauteur dans cette révision du PLU.

Je ne suis pas du tout favorable à cette modification qui supprime toute contrainte de hauteur.

## 9. La proximité d'autres chantiers pharaoniques

Il est déjà prévu à proximité d'autres chantiers pharaoniques :

- A Paris, dans le 15ème arrondissement : Tour Triangle et « Balardgone » du Ministère de la Défense),
- A Boulogne-Billancourt : Ile Seguin.

Ces chantiers sont conçus de façon unitaire, sans concertation entre les villes. Il n'y a pas d'étude d'impact d'ensemble. Si tout ceci se réalise, nous assisteront à une saturation de notre environnement.

## 10. En conclusion

Issy-les-Moulineaux est une commune dont la densification de la construction est déjà très forte avec une densité de population de l'ordre de 12 000 hab. / km<sup>2</sup> (une des plus fortes densités des communes de GPSO après Boulogne-Billancourt et Vanves). Il est plus que temps de passer à un urbanisme plus mesuré et restant à taille humaine.

L'identité urbaine d'Issy-les-Moulineaux ne doit pas se matérialiser par des constructions de grande hauteur. Des projets alternatifs permettent de bâtir en évitant le recours à des constructions de grande hauteur (IGH).

Mon propos n'est pas d'être systématiquement opposés aux constructions de grande hauteur, mais à réfléchir à leur intégration dans l'urbanisation existante. « Plaquer » un projet de construction de grande hauteur dans ce secteur, n'est pas à mon sens une démarche d'urbanisme raisonné. D'autre par, il y a mille et une autres façons de constituer des gestes architecturaux forts.

De part son impact sur l'image architecturale, la conservation du patrimoine, les transports, l'environnement et plus généralement la qualité de vie des isséens, ce projet ne privilégie pas l'intérêt général.

Je ne suis donc pas favorable à ce projet.

Laurent Boisseau

Issy-les-Moulineaux (quartier « La Ferme »)

[mail@laurentboisseau.fr](mailto:mail@laurentboisseau.fr)