

Avis sur le projet de remplacement d'IMEFA52 et d'extension sur les parcelles voisines, dénommé **projet Issy Pont**

Issy-les-Moulineaux, le 12 Juin 2015

Le projet est localisé sur les emplacements prévus pour la construction de la tour IMEFA52 mais aussi de la tour prévue à l'emplacement des installations Yves Rocher, soit un peu plus d'un hectare. Le projet se compose de deux bâtiments, un immeuble de bureaux massif de 54 106 m², de huit étages, pouvant accueillir 4 200 personnes et une halle (la grande halle Eiffel amputée de 15m60 en longueur). L'aspect massif de l'immeuble de bureaux est allégé par un système de terrasses arborées plus ou moins décalées en façade. La hauteur du projet est d'environ 40 m sur rue.

Dans le cadre du projet, la totalité du bâti actuel sera démoli à l'exception de la grande Halle. Le nombre de stationnements serait de 480 places, complété de places de parking vélos et motos.

Le projet serait raccordé au réseau d'Isséane.

En comparaison du projet précédent, qui prévoyait deux tours culminant à 189 m, le progrès est indéniable : meilleure insertion paysagère, mise en valeur de la grande halle le long de la rue Rouget de Lisle, réduction du nombre de m² de bureaux et donc du nombre de personnes amenées à utiliser leur voiture ou les transports en commun dans ce secteur déjà saturé aux heures de pointe.

Quelques rappels sur les contraintes du site :

Il s'agit d'un site industriel ancien et pollué : réservoir de propane, activités de décapage et laminage à froid des métaux. Une incertitude demeure sur l'importance de la pollution sous le bâtiment situé au sud. Le site est en zone inondable. L'eau est très présente, à faible profondeur, moins de 6 m sur la parcelle Yves Rocher. Cette nappe est très vulnérable. Les concentrations de métaux analysés (à l'exception du mercure) sont de 3 à 10 fois supérieures aux limites de qualité des eaux de consommation.

L'environnement acoustique est assez mauvais : 73 décibels en période diurne.

Les contraintes sont nombreuses et bien prises en compte dans l'étude d'impact à l'exception de la proximité d'Isséane.

- Canalisation de gaz à haute pression,
- Câble électrique souterrain de 63 000 Volt,
- égout,
- emprise ferroviaire,
- proximité de l'héliport,
- proximité d'Isséane (dont il n'est pas question dans l'étude d'impact).

ACTEVI se félicite des dimensions plus modestes du projet mais celui-ci, même très allégé en comparaison du projet initial sur ces mêmes terrains, génère cependant des nuisances qu'on ne peut laisser sous silence.

- 1) Même si leur nombre est réduit, on peut regretter qu'il s'agisse encore d'édifier des bureaux. Il y aurait en Ile de France environ 6 millions de m² de bureaux vacants. Même si certains sont obsolètes et peu adaptées aux exigences actuelles, il y a une crise de surproduction dans ce secteur, alors que les besoins en logements sont très importants.
En outre l'accumulation du nombre des bureaux à l'ouest de l'Ile de France entraîne des transferts pendulaires de population d'est en ouest.
- 2) les problèmes en matière de saturation de la circulation et des transports en commun ne sont pas résolus.

De l'aveu même du promoteur, il convient de prendre en compte l'impact sur la circulation :
« il conviendra d'inciter au covoiturage pour réduire le trafic aux heures de pointe...Il conviendra d'inciter au décalage des heures de livraison par rapport aux heures de pointe et d'organiser ces flux. »

Actuellement le site est utilisé par 300 personnes disposant de 96 places de stationnement voitures à l'emplacement du Crédit Agricole, et par 670 personnes disposant de 198 places de voitures sur l'emplacement Yves Rocher, soit au total 300 places pour un millier de personnes.

L'autorité environnementale relève : *« aux heures de pointe, on compte entre 1 000 et 1 500 véhicules par heure et par sens sur la RD 50 et 700 sur la RD 7. Le carrefour entre les deux axes routiers est saturé aux heures de pointe ».*

Or il est prévu 4 200 personnes dans les bureaux sans compter la halle et 480 places de stationnement pour les voitures, 81 places pour des motos et 600 places pour les vélos. L'effort indéniable en matière de stationnement vélos ne résoudra pas les difficultés d'accès du site.

En matière de transport en commun :

Le site bénéficierait d'une bonne desserte en transport en commun, RER C et T2. Mais le projet tient compte aussi de la réalisation du réseau du Grand Paris Express qui est déjà reculé à 2022 et dont l'accès est éloigné d'1 km 5.

Remarquons en outre que le RER C est une ligne ancienne dont les pannes sont fréquentes. Et actuellement, ces transports sont déjà saturés aux heures de pointe.

On ne peut que s'inquiéter de l'impact conjugué du projet Issy Pont et de la réalisation de la tour Hélice ainsi que des bureaux d'Issy Campus, sans oublier les bureaux du secteur Guynemer, le Balardgone, l'éventuelle tour Triangle...

- 3) Le promoteur propose de réaliser sur les terrasses du bâtiment des vergers en libre cueillette et des ruches.

C'est ne pas tenir compte de la proximité d'Isséane et des rejets qu'on ne peut éviter. Dans un courrier du 28 janvier 2015, le Sycotom, organisme gestionnaire de la déchetterie, fait remarquer « *les risques sanitaires des effluents du centre Isséane* ». Dans sa réponse, Antea Group indique que « *le calcul des niveaux de risque dans un périmètre de 100 m autour du projet n'a pas montré de dépassement de seuil de risque* ». Rappelons que l'étude d'impact pour la réalisation d'Isséane avait prévu expressément l'absence de logements et de commerces près de la déchetterie. La création de jardins fruitiers et l'installation de ruches sont des propositions irresponsables, notamment au regard de la santé des enfants. Au reste, les abeilles, qui sont très sensibles à la pollution pourraient ne pas se maintenir dans cet environnement.

En conséquence, les commerces alimentaires et les restaurants prévus dans la halle devront être approvisionnés uniquement par des livraisons extérieures.

En revanche, des terrasses arborées et végétalisées ne peuvent que contribuer à l'agrément du bâtiment.

- 4) L'autorité environnementale relève que les impacts de la phase chantier sont trop brièvement analysés.
- 5) La petite halle ne doit pas être détruite. Elle pourrait être mise en valeur à un autre endroit d'Issy les Moulineaux, sur la place Corentin-Celton par exemple. On peut rêver d'un marché aux fleurs par exemple où pourrait venir tous les fleuristes d'Issy. La petite halle pourrait ainsi être le point de reconquête d'un espace vert dont cet endroit a bien besoin.

Conclusion

Un projet manifestement beaucoup plus raisonnable mais dont tous les inconvénients ne sont pas gommés, notamment en matière de desserte.