

**Avis d'Ile de France Environnement sur la révision du Plan local d'Urbanisme 2011
de la Ville d'Issy les Moulineaux
2 décembre 2011**

Préambule

Ile de France Environnement (IDFE) fédère plus de 400 associations de protection de l'environnement, du cadre de vie et de la nature de l'île de France. Elle est elle-même la déclinaison régionale de la fédération nationale France Nature Environnement. IDFE est agréée Environnement au niveau régionale et est fondée par ses statuts à intervenir sur tout le territoire francilien à la demande de ses associations locales ce qui est le cas à Issy les Moulineaux où trois de ses associations sont impliquées : ACTEVI, Issy l'Ecologie, Val de Seine Vert.

1- Carte d'identité d'Issy les Moulineaux

Située à l'ouest de Paris et de son quinzième arrondissement le long de la rive gauche de Seine dans le bassin de Boulogne-Billancourt elle fait partie de la communauté d'agglomération Grand Paris Seine Ouest. Petite par la taille, 423 ha, elle atteint pratiquement la densité de population du 15^{ème} arrondissement soit 149 habitants par hectare alors que la moyenne des Hauts de Seine n'est que de 88 habitants/ha et Paris 208 hb/ha. La ville abrite environ 63 300 habitants et près de 70 000 emplois en 2011. On compte 29700 résidences principales et 7070 logements sociaux soit un taux de 24,6 % supérieur à la recommandation du SDRIF 1994. Les entreprises sont environ 5300 et le commerce, les transports et les services divers représentent 79 % des entreprises et 76 % des salariés. Les commerces sont en diminution passant de 551 en 1989 à 488 en 2008. Elle est aussi bien desservie par les transports collectifs : une ligne de métro (12), une ligne de Tramway T2 et le RER C. Des axes de circulation routière, orientés est-ouest en centre ville et ouest-est en périphérie. Les espaces naturels : verts et fleuve représentent environ 106 ha mais les espaces verts accessibles (parcs et jardins publics) à la population sont un des plus faibles du département avec 7,3 m² par habitant contre 22 m² en moyenne pour les Hauts de Seine.

Ainsi au total, la ville d'Issy les Moulineaux a une structure à la fois de logements, d'emplois et de densité très semblable à celle des arrondissements voisins. Il est donc imaginable qu'à court terme elle soit fusionnée avec la ville de Paris dans une optique de Grand Paris mieux comprise. On a d'ailleurs vu au cours des 2 derniers siècles ce processus à l'œuvre tout autour de Paris.

2- La ville et son nouveau Plan local d'urbanisation

La ville d'Issy les Moulineaux ne respecte pas totalement la convention d'équilibre préfectoral emplois-logements qui est en gros dans les Hauts de Seine de 2,5 m² de logement pour 1 m² de bureau et pour Issy proche de 2,2. La construction de plus de 230 000 m² de bureaux nouveaux sur la ZAC du pont d'Issy vont conduire à déséquilibrer cette convention d'autant que les programmes en cours d'achèvement sur les ZAC de Bords de Seine ne sont pas ici comptabilisés. Les surfaces de bureaux conduiront à accroître la population salariale de plus de 10 000 personnes. Le taux ci-dessus risque même de passer en dessous de 2.

Les tours de bureaux

La ville d'Issy a cédé au tropisme du passé en souhaitant ériger 3 tours sur cette ZAC du pont d'Issy. En effet, la conception des tours de bureaux a été initiée au Etats Unis au XIX^{ème} siècle. Elles correspondent au vieux mythe babélien et sont très éloignées des quartiers à la française même si sur quelques points du territoire parisien elles ont été érigées par des promoteurs croyants encore aux concepts erronés de quelques architectes affabulateurs (La Défense, Porte de Choisy, Porte d'Aubervilliers). Par ailleurs, les tours de la Zac du Pont d'Issy posséderont aussi au total près de 2 200 places de parkings...ce qui est à nouveau une conception surannée, consommatrice d'espaces et fort onéreuse. On rappelle que les tours de New-York sont sans parkings. La méthode isséenne conduit à privilégier les déplacements individuels (automobile) aux détriments des transports collectifs et donc à élargir la voie de circulation en bords de Seine ou RD 7. Là encore, il est fort possible d'utiliser les transports en commun qui sont abondants dans le secteur et qui seront renforcés par le réseau Grand-Paris-Express à l'horizon 2025.

Les points négatifs des tours :

a-elles ne sont pas économes de la surface au sol en raison des règles de prospect français et de la règle parfaitement vérifiable que la surface utile diminue proportionnellement à la hauteur de la tour en raison des nombreuses annexes nécessaires (escaliers, ascenseurs, locaux techniques, réserves d'eau...). Elles contribuent à l'étalement urbain.

b- elles ne sont pas économes en énergie...même les tours Hypergreen ne pourront pas respecter la réglementation thermique 2012 et donc les prescriptions de la Loi Grenelle 2 dont les décrets d'application sont en cours de publication. Une analyse détaillée de ces problèmes énergétiques a été fourni par le cabinet Enertech (Olivier Sidler en 2008), en énergie primaire la consommation électrique est de 3 à 5 fois pour les meilleures celle demandée par la RT. Enfin, ce n'est pas sur le papier que l'on détermine la consommation énergétique des tours mais à l'usage. Les études comme celle de Sidler montre que la différence entre la consommation modélisée et la consommation réelle peut dépasser 60 %.

c- elles ne favorisent ni la mixité sociale ni la mixité fonctionnelle en raison des coûts élevés des loyers (2 à 3 fois ceux des immeubles de 10 étages) résultant de coûts de construction qui croissent exponentiellement avec la hauteur (Thierry Paquot, La Folie des Hauteurs).

d- la création de parkings automobiles accroît drastiquement le coût immobilier, consomme de la place et participe à un bilan énergétique très négatif puisqu'il faut ajouter la consommation énergétique des 2 200 utilisateurs des parkings.

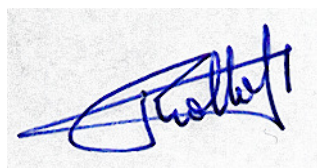
L'héliport d'Issy les Moulineaux

Contrairement aux informations parues dans la presse, le trafic de l'héliport ne va pas être réduit en raison de sa proximité avec le " Balardrone" militaire. La commission de travail de la CCE de l'héliport du 29 novembre 2011 et la DGAC ont infirmé complètement ce point. Or, les tours de la ZAC du Pont d'Issy sont exactement dans l'axe de la piste de l'héliport. Ceci signifie que les décollages et atterrissages des aéronefs seront plus difficiles et feront courir des risques aux immeubles du voisinage et ce d'autant plus que ces immeubles seront hauts.

Conclusion

IDFE est totalement défavorable à la construction des trois tours sur la ZAC du Pont d'Issy. Elle demande à la ville de revenir sur ce projet et de proposer une solution qui soit environnementalement soutenable. Elle ne s'oppose pas à des aménagements de cette ZAC mais elle pense que le manque de logements sociaux de la région parisienne où 70 % des habitants sont éligibles à cette destination devrait être pris en compte. L'empreinte écologique du projet ne répond pas aux avancées technologiques actuelles.

IDFE demande au commissaire-enquêteur de prendre en considération le rejet des tours en zone urbaine que démontrent tous les sondages des populations de notre agglomération. L'intérêt général du projet proposé n'est pas démontré dans une ville où la densité de bureaux est une des plus élevée de la région.



Michel RIOTTOT
président d'Ile de France Environnement
54 avenue Edison
75013 Paris