

Contribution d'ACTEVI sur le projet de modification du PLU d'Issy concernant la zone UFc

Le projet de modification du PLU présenté a essentiellement pour objet de permettre la requalification de l'îlot de l'ex-CNET, soit 3 ha en centre-ville.

On aurait espéré un aménagement plus respectueux de l'unité du quartier, en faire par exemple la continuité du secteur de la médiathèque. On aurait souhaité que cette opportunité soit utilisée pour créer un lien entre la mairie et Corentin-Celton.

Mais la modification, qui bizarrement n'est pas nécessaire ni pour l'implantation de commerces, ni pour la création d'espaces verts, ni pour la réalisation de logements, ni même celle de bureaux, est uniquement tournée vers une densification de ce secteur par des règles de constructibilité qui permettent l'implantation des bâtiments aux limites séparatives des parcelles et par des règles de hauteur majorée pouvant atteindre 32 m.

Ceci va induire une très grande massivité des constructions ; on apprécie l'absence de tour en centre-ville face à un bâtiment classé et dans un environnement d'immeubles de hauteur modérée. Mais dans ce lieu, les immeubles atteindront facilement 10 étages, soit 2 ou 3 de plus que les immeubles alentour. Ils seront en outre très compressés.

Relevons au reste l'incohérence de ce PLU. Le projet comporte 65 000 m² de bureaux, 15 000 m² (ou 20 000 m² selon le BOAPM ^(*)) de pôle commercial, environ 12 000 m² de logements et 4 000 m² d'espaces verts, soit une constructibilité totale d'environ 100 000 m², supérieure au précédent projet qui n'était que de 83 500 m².

Le projet fait la part belle aux m² de bureaux alors que les participants aux « conversations citoyennes » (*page 9 de la N.E n°2*) avaient exprimé leurs souhaits de privilégier logements, commerces, espaces verts et équipements publics. Il était prévu un groupe scolaire et une crèche; malheureusement tous deux disparaissent.

Notamment en ce qui concerne la suppression de la crèche, au regard de l'importance des demandes et du déficit actuel du nombre de places, l'argument de la création de crèches en périphérie est insatisfaisant.

En outre, il apparaît que le projet est difficilement modifiable alors que la SARIHV (filiale à 100 % de la Caisse des Dépôts), propriétaire du terrain, a fait paraître dans le BOAMP un avis d'appel à

candidature dès le 7 février 2014, pour « la conception et la réalisation d'un ensemble immobilier à usage principal de bureaux de 65 000 m² »

Au-delà de ces considérations générales, ACTEVI fait des propositions concrètes sur des thèmes suivants abordés dans la notice de présentation bien qu'il s'agisse uniquement d'une modification du PLU :

Espaces verts :

L'emplacement, la nature et la forme de l'espace vert de 4 000 m² en pleine terre n'est pas clairement précisé dans le dossier d'enquête. Cela empêche le public de faire des remarques et des propositions concrètes à son sujet. Espérons que ce soit un vrai espace public de détente et de respiration et non pas une pseudo coulée verte de 12m de large engoncée entre deux rangées d'immeubles de 26 m de hauteur ! En tout état de cause, il est essentiel que les règles de reculement et de hauteur des immeubles à ses abords (en particulier au sud et à l'ouest) soient définies de manière à préserver un ensoleillement raisonnable de l'espace vert.

Par ailleurs, la présence de cet espace vert ne dispense pas d'avoir des espaces végétalisés répartis sur la zone. Or le remplacement de l'obligation de végétaliser 50% des espaces libérés par une pétition vague de « traitement minéral et paysagé mettant en valeur l'espace urbain » fait craindre le pire. Le mot « minéral » devrait être supprimé au profit du seul terme « paysagé » qui permet du minéral mais sans excès.

N'oublions pas les préconisations de l'OMS qui insiste sur les effets bénéfiques des espaces verts sur la santé des personnes.

ACTEVI aurait souhaité que ces espaces verts soient **publics**, et non privatifs comme cela s'est fait dans de nombreuses constructions modernes de la ville.

Elargissement de la rue Vernet

La limite séparative sera de seulement 15 m (de mur à mur). Les immeubles de 5 étages feront face à des constructions d'au moins 8 étages (soit 26 m de haut en début de parcelle).

ACTEVI souhaite l'élargissement de la rue Horace Vernet, nécessaire pour maintenir l'ensoleillement et la lumière compte tenu de l'accroissement des hauteurs autorisées à ses abords. Cet élargissement doit profiter aux circulations douces mais ne doit pas être utilisé pour accroître la capacité de circulation des véhicules à moteur. Si l'on peut envisager que les rues Vernet et Victor Hugo soient utilisées pour les entrées et sorties de parkings, il faut prévoir des dispositifs (impasses, sens interdits ou « zone 20 »...) pour éviter que ces rues ne deviennent des voies de transit en plein centre-ville.

Stationnement des véhicules

Parkings « bureaux »

Comme c'est le cas pour Londres, régulièrement présenté par les responsables municipaux comme un exemple à suivre, il faut tendre vers le « zéro parking » pour les immeubles de bureaux dans ce secteur d'hyper centre-ville très bien desservi par les transports en commun comme cela est prescrit par le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF – page 6 § 3 de la N.E.). Si le ratio d'une place de parking pour 130m² de bureaux est inférieur à ceux dramatiquement élevés retenus dans le secteur du Pont d'Issy, il est encore excessif. Il devrait être établi comme dans de nombreuses villes en France et à l'étranger à une place de parking pour 200 ou 300m² pour les nouveaux immeubles de bureaux.

Gare routière

Il est évoqué sans plus de détails le déplacement de la gare routière de mairie d'Issy (page 8 § 2 de la N.E.). Cela nous semble une solution à approfondir compte tenu de sa saturation.

La solution est évidemment le prolongement de la ligne 12 avec création d'une gare routière place Léon Blum pour plusieurs lignes de bus desservant le sud. Mais, chacun sait que ce n'est malheureusement pas pour demain... D'où une proposition d'ACTEVI : on pourrait libérer de l'espace en surface en créant en zone UFc un parking souterrain pour les bus en attente qui encombrant actuellement la place de la mairie. La place nécessaire serait récupérée en réduisant les quotas attribués aux parkings des immeubles de bureau.

Les départs « passagers » continueraient à s'effectuer en surface rue Kléber et l'on pourrait également créer des stations en surface sur la servitude face au séminaire en les paysageant par un rideau d'arbres.

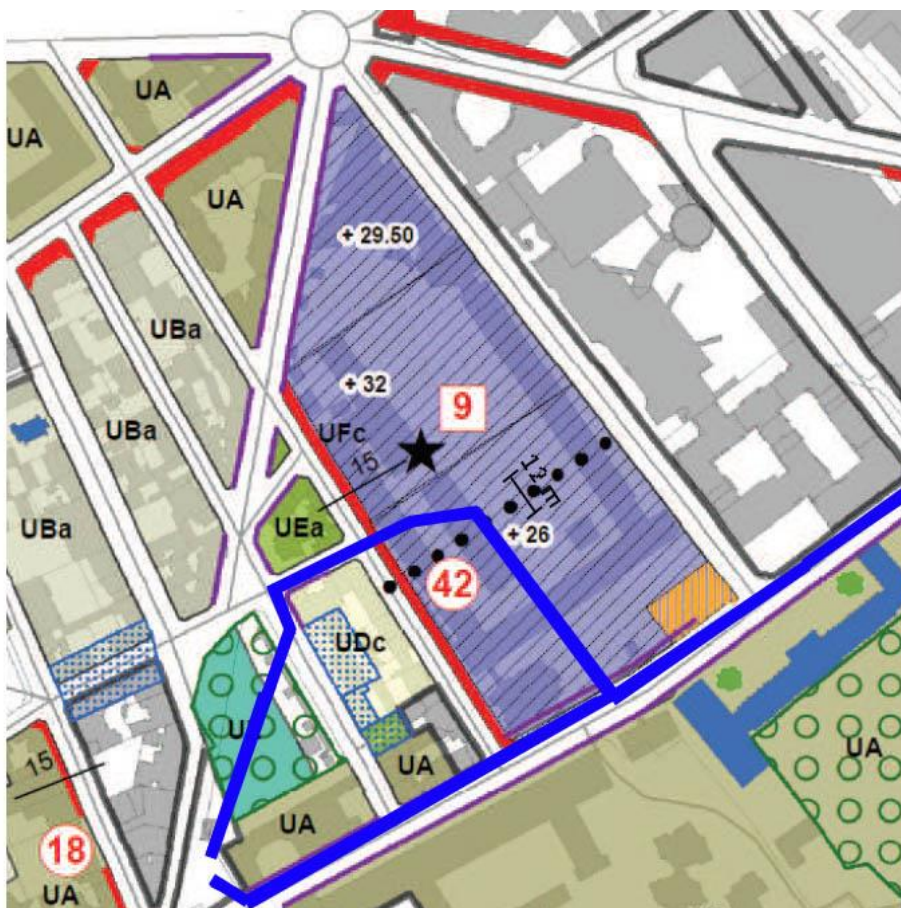
On peut également imaginer le transfert complet de la gare sur le nouveau site avec départs à l'extérieur sur des aménagements en épis et parking d'attente souterrain, les installations extérieures étant en partie cachées par la verdure.

Voies piétonnes

Le cheminement piétonnier doit être le mode majeur des déplacements en centre-ville. Cela devient même la règle pour la quasi-totalité des villes qui réaménagent leur hyper-centre, au bénéfice des habitants et des commerçants.

Dans ce cadre, l'objectif de créer un cheminement piétonnier entre la place de la mairie et Corentin Celton est excellent. Mais, le projet ébauché dans ce projet de PLU nous semble insuffisant voire franchement mauvais. La localisation préférentielle prévue pour la voie nouvelle (indiquée par des points noirs sur le plan ci-dessous) bute sur une impasse au niveau de la rue Victor Hugo. (NDRL : cette barrière d'immeubles sur plusieurs centaines de mètres sans aucune trouée illustre l'urbanisme au coup par coup mené sur Issy. ACTEVI déplore et redoute que la présente opération ZAC Cœur de Ville ne soit également une opération immobilière opportuniste alors que c'était l'occasion de repenser beaucoup plus largement le centre-ville).

Nous proposons qu'un parcours piétonnier agréable et commerçant soit réalisé entre la mairie et Corentin. Esquissé en bleu sur le plan ci-dessous, il pourrait être borné de commerces et lieux d'animation en pied d'immeubles. La suppression de quelques places de stationnement av. du Général Leclerc entre la mairie et Corentin Celton permettrait facilement d'élargir les trottoirs pour créer un réel chemin piétonnier agréable et sécurisé. ACTEVI est volontaire pour approfondir concrètement ce sujet.



Vie du quartier

Un centre-ville digne de ce nom doit être vivant, animé.

La lecture attentive du projet de PLU fait craindre que l'on aboutisse à un quartier tristounet voire sinistre : une majorité de bureaux désertés en soirée, pas d'espaces clairement réservés aux animations qu'elles soient sportives ou culturelles, pas de placettes avec cafés, des aménagements essentiellement minéraux, un espace vert dont on ne sait pas ce qu'il sera réellement et risque d'être privé de soleil, ...

Pour ces raisons, ACTEVI demande que :

- Des dispositions (réserves foncières, destination de certains secteurs) soient précisées dans le PLU pour favoriser l'animation du quartier.
- Le plan de la voirie (rues, places, voies piétonnières, voies cyclables, espaces pour les bus, ...) soit précisé ce qui n'est pas le cas dans le projet présenté.

Si les bureaux ne sont pas entièrement commercialisés, il serait intéressant de réfléchir à l'implantation d'un centre de formation pour adultes mais aussi d'équipements sportifs ou de loisirs susceptibles d'être utilisés aussi bien par les isséens que par les personnes travaillant dans ces bureaux.

Sur la procédure de modification du PLU

Il est évident que la zone UFc concernée par cette enquête publique est de par son emplacement, sa dimension, sa forme et sa disponibilité, un espace stratégique pour l'aménagement de la ville. C'est une opportunité unique offrant des degrés de liberté aux urbanistes dans leur travail de conception d'un centre-ville performant.

Son aménagement aura donc un impact majeur sur l'économie générale de l'urbanisme de la ville (PADD, PLU). La procédure actuelle de modification du PLU portant essentiellement sur des critères de constructibilité est donc insuffisante. Elle ne précise notamment pas la voirie à l'intérieur de la zone UFc. Elle risque donc d'aboutir à accorder des permis de construire contraignant l'aménagement ultérieur du centre-ville.

Il serait beaucoup plus logique et cohérent que les dispositions envisagées dans le projet de modification du PLU qui est actuellement présenté soient intégrées dans le cadre plus large de la révision générale du PLU de la Ville qui va être lancée après le conseil municipal du 15 mai 2014.

ACTEVI sera force de proposition lors de la concertation et l'enquête publique Zac cœur de ville annoncées par le maire adjoint à l'urbanisme en fin de conseil municipal du 29 mars 2014

(*) *Avis n°14-17307, publié le 7/2/2014 au BOAMP N° 27A, annonce 142*