

Enquête publique « Immeuble de grande hauteur IMEFA 52 »

Observations de Laurent Boisseau

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la construction d'un immeuble de grande hauteur « IMEFA 52 », j'ai l'honneur de vous faire part de mes observations conformément à la procédure engagée. Je précise que j'habite depuis plus de 9 ans le quartier « La Ferme » à Issy-les-Moulineaux, et que je passe régulièrement dans le quartier où est situé ce projet de construction pour lequel je me sens particulièrement concerné.

1. Observations générales sur le projet

Cette construction s'inscrit dans le projet d'aménagement de la nouvelle ZAC du Pont d'Issy. 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, ce qui fait que cette opération ne s'insère pas dans la trame urbaine.
- Une surface très importante réservée aux bureaux : 232 260 m² SHON, dont environ 65 000 m² SHON pour la tour IMEFA 52. Quel est le besoin motivé pour construire une telle surface, alors que le Schéma directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) 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.

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, la présente enquête publique ne prévoit aucune réunion publique permettant des échanges interactifs avec la population isséenne.

Je joins également la remarque de l'Autorité environnementale :

« Sur des enjeux plus qualitatifs mais importants pour une bonne intégration du projet à l'environnement urbain - l'espace public au pied de la tour, les liens avec les entités remarquables, l'impact sur le grand paysage - l'étude d'impact aurait mérité d'être plus développée et plus précise. »

2. L'impact sur l'emploi

Cette tour de bureaux pourra recevoir 4 000 emplois. Toutefois, ils ne doivent pas être assimilés à de la création d'emploi. Il s'agira essentiellement de déplacements de sièges sociaux d'entreprises réalisés dans le cadre d'opérations de regroupement géographique. La proportion d'isséens travaillant sur la commune est toujours assez faible (20,5 %).

Ce chiffre est à mettre en regard des logements prévus. La ZAC du Pont d'Issy 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.

3. 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.

4. Un trafic induit très important

L'implantation massive de bureaux comportant des 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. Il est bien prévu une gare Grand Paris Express (GPE) dans le quartier Issy RER (Place Léon Blum), cependant elle est située à 800 m du Pont d'Issy et n'est prévue qu'à l'horizon 2020 si les délais sont tenus.

5. La proximité de l'héliport

L'avis de la DGAC précise que les trajectoires des hélicoptères seront modifiées de façon à contourner la ZAC du Pont d'Issy par le sud. L'étude d'impact fait référence au Plan d'exposition aux bruits (PEB) de l'héliport qui date d'avril 2007 ainsi qu'à des mesures plus récentes (décembre 2011). Mais qu'en sera-t-il lorsque les trajectoires seront modifiées. L'étude d'impact est muette sur les conséquences de ces modifications de trajectoire pour les résidents isséens (nuisances sonores). En particulier, les hélicoptères ne risquent-ils pas de survoler plus de zones urbanisées au lieu de suivre la Seine ?

6. 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 15 000 hab. / km² (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, mais par un urbanisme qui peut être à la fois original et innovant tout en respectant la trame urbaine.

De part son impact sur l'image architecturale, 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