

## Enquête publique tour IMEFA 52 (demande de permis de construire)

Le projet de la tour IMEFA 52 de 189 m de haut et 60.138 m<sup>2</sup> de plancher, détenu par le C.A. Assurances, s'inscrit dans une ZAC créée en avril 2012 qui prévoit 250.460 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**POINT 1 :** La tour IMEFA 52 n'est pas un objet solitaire puisqu'il est prévu la construction de 3 tours sur la ZAC du Pont d'Issy (environ 10 ha). L'étude d'impact parle peu de l'ensemble de cette ZAC.

*Remarque :* cet emplacement était auparavant occupé par des bâtiments (R+7 ou 8), paraît-il obsolètes. Ces bâtiments, de bonne construction, auraient pu être réhabilités dans un projet plus raisonnable pour une entrée de ville à l'échelle humaine, en harmonie avec la Seine et créer un vrai cercle de vie équilibré au sein de cette ZAC.

**POINT 2 :** **Quelle est la véritable utilité** de ce projet ? Nous avons actuellement une crise économique telle que 3,8 millions de m<sup>2</sup> de bureaux sont vacants en Ile de France dont 1.6 million dans les Hauts de Seine ! Est-il vraiment nécessaire d'en rajouter ? Sachant de plus qu'il n'y a que peu de logements prévus dans cette ZAC ! On est loin du ratio préconisé par le Préfet de 2,4 m<sup>2</sup> de logements pour 1 m<sup>2</sup> de bureaux !

**POINT 3 :** **Quel est l'intérêt général** pour les isséens et les salariés? Il est prévu 2.236 m<sup>2</sup> de commerces et un auditorium de 197 places. C'est bien peu pour une tour qui prévoit d'accueillir 4.000 salariés. Une annexe des services publics aurait pu être prévue avec la création d'une crèche et une garderie d'enfants. Mais le volet social semble avoir été totalement omis de cette étude.

**POINT 4 :** **Les transports.** Les voies de circulation routière RD7 et RD 50 sont saturées aux heures d'entrée et sortie de bureaux, depuis la création du secteur Val de Seine.

Le T2 et le RER C n'absorbent plus le trafic des passagers. Du reste le RER C est vétuste, souvent en panne et très souvent en retard.

Cette tour prévoit 450 places de parking, ce qui va augmenter les engorgements de circulation automobile et engendrer de la pollution, donc des risques de cancer pour les habitants.

*Remarque :* dans les avis des Autorités, on notera que l'avis du STIF n'a pas été demandé. Or c'est lui qui régit la RATP et la SNCF, et une étude approfondie des capacités d'absorption de tous ces usagers supplémentaires était tout à fait indispensable.

**POINT 5 :** **Par rapport au SDRIF** (Schéma Directeur Régional d'Ile de France). Le SDRIF prévoit un rééquilibrage emplois/logements en Ile de France, et surtout de « soulager » l'Ouest parisien et de favoriser les implantations

dans l'Est de Paris. Cette mesure doit être appliquée rapidement afin d'éviter ces « va et vient » de population de l'Est (Val de Marne) vers La Défense, Boulogne, Issy les Moulineaux.

A mon sens, il ne faut pas mettre la « charrue avant les bœufs ». Il est nécessaire, urgent et logique de construire des logements d'abord, puis rééquilibrer les emplois en Ile de France, puis mailler sérieusement les transports en communs lourds avec les dessertes locales et développer les places multimodales autour des gares. Sinon ce sera l'asphyxie par hyper concentration de la population. D'ailleurs, le Grand Paris Express risque d'accentuer la situation en favorisant des longs déplacements alors que l'on veut réduire les temps et trajets de transports.

*Nota* : avec les moyens de communication, de travail par télétransmission et de transport rapides (TGV) dont on dispose, il est indispensable de rééquilibrer la France entière plutôt que de concentrer ¼ de la population en Ile de France. On a connu les friches industrielles et dans 20 ans, peut-être même avant, nous serons envahis de friches tertiaires, sachant qu'il y a déjà 3,8 millions de m2 de bureaux vacants en Ile de France.

**POINT 6 : par rapport au SCOT** (Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux du Val de Seine) – 11 communes dont Issy les Moulineaux – 48 km2.

Le SCOT approuvé le 26 novembre 2009 prévoit une forte densité sur Issy les Moulineaux. Il s'agit donc d'habitants au km2 et non de salariés du km2. Il ne faut donc pas s'appuyer sur le SCOT pour justifier cette frénésie de bureaux.

Issy les Moulineaux compte 65.000 habitants et plus 4.000 en cours d'installation au Fort, soit 69.000 habitants sur 425 ha avant la fin 2013, soit 16.235 hab/km2. C'est la densité d'un grand arrondissement de Paris dans le haussmannien. La verticalité n'apporte aucune densité puisque dans ce projet, il n'y a que des bureaux. Le SCOT veut densifier sur l'ensemble du territoire mais afin d'éviter l'étalement urbain il porte son choix sur Issy et Boulogne pour les bureaux et oublie la densité de population par la création de logements ! Mais tout cela doit s'accompagner d'une mixité fonctionnelle et sociale (transports, écoles, crèches, services publics...), Dans le projet IMEFA la mixité fonctionnelle et sociale fait cruellement défaut.

**POINT 7 : par rapport du PADD** (Plan d'Aménagement et de Développement Durable)

La notion de développement durable ne doit pas galvaudée car cela concerne les générations actuelles mais surtout futures. Il faut penser à nos enfants et ne pas gaspiller ! C'est le document politique qui définit les choix de la collectivité en matière d'urbanisme, de renouvellement urbain (loi SRU) qui s'articule avec le SCOT et le PLU. C'est un équilibre social, environnemental, de mixité et de développement économique. Dans le projet IMEFA l'équilibre est rompu. Les tours n'ont qu'une durée de vie limitée (à la Défense, 40 ans, et pour la plupart mises aux normes au bout de 15 ans ! !) et il est impossible d'y implanter des logements à cause des charges prohibitives que devraient supporter les habitants. Il est donc indispensable que tous les acteurs concernés ouvrent le débat sur les grands projets pour un urbanisme concerté et Durable.

**POINT 8 : la sécurité, le vent, l'ombre portée, le bruit et la pollution**

**La sécurité** : IMEFA 52 se trouve dans l'axe d'envol des hélicoptères qui devront la contourner au sud, survolant ainsi les habitations du Val de Seine, au mépris des risques encourus.

**Le vent** : le bon exemple, ou le mauvais, c'est la tour Montparnasse ! Il ne fait pas bon de s'aventurer à pied sur l'esplanade en pied de tour par temps de bourrasque : il y a un vent à « décorner les bœufs » ! Imaginons l'utilisateur

prenant son T2 ou son RER C au pied d'IMEFA 52, qui ne l'oublions pas, sera accompagnée de 2 autres tour de la même taille ! Pauvre de lui, son sort n'aura rien d'enviable !

**L'ombre portée** : bien innocent celui qui croira notre architecte qui veut nous prétende que sa tour sera transparente ! De plus même si une bouteille d'eau est transparente, cela n'empêche pas nos grands peintres d'en représenter l'ombre dans de célèbrissimes natures mortes....

IMEFA 52 portera son ombre à Boulogne Billancourt sur le quartier du « Point du Jour » qu'il conviendra de débaptiser (pourquoi pas « du crépuscule » ?), sur la pointe du magnifique Parc de l'Île Saint Germain et sa statue de Jean Dubuffet, et sur une zone volontairement indéterminée, pour un temps volontairement indéterminé à Issy les Moulineaux.

**Le bruit** : les tourbillons de vent vont s'engouffrer autour d'IMEFA 52 et ses consœurs entraînant des sifflements stridents. La circulation va en rajouter avec le ronflement des moteurs et sans doute aussi les coups de klaxons accompagnant toujours les embouteillages, sans parler du bruit généré par les hélicoptères que les isséens devront supporter jour et nuit au-dessus de leur tête. Et pour agrémenter le tout, de bons gaz d'échappements remplaçant l'oxygène des espaces verts manquants...

#### **POINT 9 : le paysage urbain**

L'avis de l'Autorité Environnementale (D.R.I.E.E.) est très réservé sur l'ensemble du projet.

Cette tour IMEFA 52 va créer avec ses voisines un mur obstruant le fleuve, un atteinte visuelle, et n'apportera aucun signe d'une architecture audacieuse et cohérente.

Malheureusement, à Issy les Moulineaux, on use d'un urbanisme de tiroir, au coup par coup, sans vue d'ensemble: un terrain, un propriétaire, un architecte, un promoteur, et le tour est joué, sans se préoccuper du contexte environnant et des nuisances engendrées par des projets limitrophes de grande envergure : la tour Triangle (dans le 15<sup>ème</sup>), le Balardrome (Ministère de la Défense) et l'Île Seguin à Boulogne. Chacun dans son coin et Dieu pour tous !

#### **POINT 10 : l'usine d'incinération Isséanne**

Dans l'étude d'impact et dans l'avis des Autorités, il n'est pas fait mention du SYTCOM !

Pourtant, quand on voit ce qui sort de ses cheminées, ce n'est pas que de la vapeur d'eau ! Le bâtiment Microsoft qui jouxte l'usine a émis déjà de nombreuses plaintes. Qu'en sera-t-il avec la tour IMEFA 52 de 189 m de haut ? Faudra-t-il remonter les cheminées ? Rappelons qu'elles doivent se situer 10 m au-dessus des bâtiments, donc culminer à 199 m ???

#### **POINT 11 : annonce de l'enquête**

L'enquête publique a fait l'objet un petit entrefilet dans le Point d'Appui d'octobre 2013, sans illustration, coincé entre une nécrologie et une publicité, alors que l'enquête publique de la ligne rouge du grand Paris, dans ce même Point d'Appui d'octobre, bénéficiait d'une demie page et une belle illustration... cette même enquête publique était placardée dans toute la ville (on ne compte plus les poteaux qui arboraient son l'affiche jaune) alors que celle qui nous occupe n'était annoncée que sur les panneaux d'affichage officiels qu'il fallait chercher !

Pour un projet de l'envergure d'IMEFA 52, aucune réunion publique, aucune concertation, alors que tous les quartiers de la ville vont être impactés... Les londonniens que M. le maire admire tant ont, eux, bien compris qu'une vraie concertation permet d'éviter le mécontentement des riverains et les contentieux.

**POINT 12 : par rapport au CDT (Contrat de Développement territorial)**

A la place Léon Blum, RER C Issy ville, il est prévu le passage de la ligne rouge du grand Paris Express dont l'enquête est prévue jusqu'au 18 novembre. Notons que cette gare sera située à 800 m du projet IMEFA 52, donc trop loin pour pouvoir desservir commodément les futurs occupants de la tour et de la ZAC. Du reste on peut s'étonner que notre maire étant à la commission du Grand Paris n'ait pas insisté pour que la station de la ligne rouge soit à Val de Seine plutôt qu'à Issy Ville...On ne peut tout avoir, c'est le développement autour de la gare d'Issy ville qui en profitera avec, espérons - le , le prolongement de la ligne 12 promise et tant attendue.

**CONCLUSION**

Une véritable entrée de ville, Oui. Mais ce projet n'est pas adapté. Si l'on veut respecter le PADD, c'est avec la population et un vrai débat que l'on peut arriver à un consensus. Il faut ouvrir absolument la ZAC sur la Seine, en réaménageant ses berges avec le concours d'architectes, d'urbanistes, de paysagistes, l'avis de la population et des associations. C'est le seul moyen obtenir un projet d'un urbanisme équilibré, vraiment audacieux, dont les isséens seront fiers. D'ailleurs, je crois à l'intelligence collective et la démocratie participative !

**Je suis donc défavorable à ce projet imposé par la force à toute la population isséenne**

**Merci de l'attention que vous porterez à mes remarques.**

**Jean-Marc Brison**

**Isséen depuis 24 ans**