

## Enquête publique tour IMEFA 52

Lors du colloque « Métropolisation de Paris et Densification de sa couronne (Mairie de Sceaux, 30/09/13) , C. Rhein (géographe, chercheur au CNRS et Professeur au Facultés Diderot et Paris 1) et A. Delpirou (urbaniste, géographe et maître de conférence) nous ont rappelé la définition de la densité : **la densité c'est le nombre d'habitant au km2. Et exclusivement les habitants. Densifier, c'est donc augmenter le nombre d'habitants au km2.** Densifier, c'est ce que recommande le SCOT et maintenant le Grand Paris, et c'est ce que la mairie d'Issy les Moulineaux n'a pas compris. Au prétexte de se conformer aux recommandations de ces 2 organismes, elle construit des tours à tour de bras....de bureaux, et ce, alors que l'Île de France croule sous les m2 de bureaux vides (1.000.000 m2). Il y a là un contresens flagrant. On nous dit « il faut construire 70.000 logements/an, on construit donc 230.000 m2 de bureaux exclusivement (car on ne peut dissocier les 3 tours prévues en Zac du Pont d'Issy).

**Après étude du document d'enquête publique**, une première remarque : cette tour a été étudié comme étant un objet solitaire, sans tenir aucun compte des 2 autres tours prévues sur les îlots B2 et A dont il est écrit ( p. 22) que l'architecte n'a pas connaissance du projet. Surprenant tout de même, ce trou de mémoire puisque les représentant du cabinet Viguié étaient présents à la présentation du projet tenue le 6 octobre 2011 (<http://toucheapasamontiel.unblog.fr/2011/10/10/tours-du-pont-dissy-reunion-du-6-octobre-2011/>) ...

N'ont-ils pas non plus eu connaissance des éléments de l'enquête publique sur la ZAC du pont d'Issy de 2011 dont il est précisé (p. 224) que « les résultats restent valables » ?

On note également que l'accent est mis sur le confort des futurs occupants de l'immeuble, et que les habitants de la ville (devrais-je dire des villes, puisque Boulogne, Paris, et tout le coteau du Val de Seine sont impactés) n'entrent pas le moins du monde dans les préoccupations du concepteur. Page 11 par exemple il est dit « a l'extrémité ouest....de grandes pièces extérieures **sont accessibles à tous** ». A tous, vraiment ?? Les isséens aussi ?

### Concernant les surfaces

Sur un terrain de 5000 m2, une tour de 189 m de haut (à noter que dans l'enquête publique de la ZAC elle ne mesurait que 180 m). Largeur 33 à 70 m. Longueur : mystère ! Elle n'apparaît nulle part dans les 248 pages de l'enquête.

- Surface de plancher : 1.500 m2 (p. 52)
- Surface totale de la tour **60 138 m2**
- Niveaux : 39 + 4 étages techniques en haut de la tour, soit 43 niveaux

- noyau central : 15 m x 30m = 450 m<sup>2</sup> (page 11) soit un surface totale, sur la tour de 450m<sup>2</sup> x 43 = **19.350m<sup>2</sup>** **de surface perdue ce qui représente près d'un tiers de la surface totale du bâtiment ! On ne peut, avec un tel gaspillage de m<sup>2</sup> prétendre construire une tour économe !**

### **Concernant la végétalisation : béton au sol, verdure et biodiversité à R+4**

Page 12 : « la toiture du socle est végétalisée offrant un nouvel espace vert de 1570 m<sup>2</sup> pour le site ». **Pour les occupants, devrait-on dire ! Pour l'isséen, le piéton, il n'est prévu que du béton. L'herbe et la biodiversité en hauteur, les petits insectes et les oiseaux que pour les salariés, l'isséen, lui, n'aura que béton et détritiques pour égayer son cheminement.**

### **Les transports**

Le concepteur règle le problème fort commodément. Il envoie 1.035 (p.208) personnes prendre le RER C ou le T2. Sans tenir compte du fait que le T2 à l'heure de pointe est déjà saturé. Que les rames ont déjà été rallongées et le cadence augmentée, et qu'il n'est pas possible de prévoir des rames à 2 étages du fait du tunnel de St Cloud. Sans inclure dans sa réflexion les 2 tours qui vont jouxter IMEFA 52 !

Le concepteur, dans sa petite bulle, omet d'évoquer que son projet s'inscrit dans un ensemble de 10.000 emplois déplacés vers Issy (il ne s'agit en aucun cas de créations d'emplois). De ce fait ; les occupants de IMEFA 52 ne doivent pas être isolés des 6.000 autres qu'il est prévu de déplacer en vis-à-vis. **C'est pourquoi l'étude est entachée d'erreur manifeste concernant les transports en commun.**

**Je constate également avec regret que l'avis de la RATP (qui gère le T2) n'a pas été demandé, puisqu'il n'est pas joint au dossier des avis rendus par les autorités. A moins que l'on ait jugé préférable de l'omettre ?**

### **Qualité de l'air et environnement**

Dans l'analyse de la qualité de l'air, on apprend (page 20) que « la tour IMEFA 52 contribuera globalement à l'amélioration de la qualité de l'air » - Ha bon ?? et pourquoi ? cet argument n'est nulle part développé.

Attirer 458 voitures /jour + 120 motos/jour , cela améliore t il la qualité de l'air ?

L'étude s'appuie sur des études faites par Airparif (croquis p. 98). Or il faut savoir que la ville a décidé d'expulser en juillet 2013 la station dont il est fait référence (<http://www.leparisien.fr/espace-premium/hauts-de-seine-92/une-chaine-humaine-pour-s-opposer-au-depart-25-07-2013-3005907.php>), ce qui vient fort à propos lorsque l'on cherche à faire croire que la qualité de l'air respiré par les isséens ne pâtira pas de ce projet.

Concernant Isséane, la hauteur de la cheminée (conçue et construite en fonction des hauteurs des immeubles environnants d'environ 25m) ne poserait tout d'un coup plus de problème ? alors qu'elle en posait à l'enquête publique de la Zac du Pont d'Issy ? Quel est donc ce tour de magie ? je n'ose imaginer ce que vont respirer les salariés sur leurs terrasses arborées en R+32 ET R+36 ....

## Sur l'ensoleillement

L'étude insuffisante présentée lors de l'enquête publique sur la ZAC Pont d'ISSY a été reprise sans la peaufiner. Elle nous est livrée en vrac, volontairement peu lisible, les trois tours (pour une fois elles sont considérées comme un ensemble) apparaissant sur un plan flouté... le texte justificatif est pour le moins insuffisant (p. 20) « l'étude d'ensoleillement sur le principe de l'héliodon montre que l'ombre portée de la Tour IMEFA 52 sur son voisinage touchera Boulogne Billancourt, Paris et Issy les Moulineaux.... **Le quartier du Point du jour (principalement des bureaux) à Boulogne Billancourt sera touché le matin de septembre à mars. Le quartier du Val de Seine à Issy les Moulineaux sera touché l'après midi d'une manière plus ou moins étendue selon la période de l'année** ». On s'attend à avoir des détails sur cette donnée extrêmement alarmante dans le reste du document. Hé bien non, au bout de 248 pages on n'en sait pas plus ! En d'autres termes, ils verront bien, ces isseéens, ils ne vont pas nous embêter avec un détail pareil !

## Sur le paysage culturel

On note l'absence de prise en compte des halles Eiffel, qui jouxtent la tour et qui sont remarquables. Issy est très pauvre en bâtiments remarquables. Il n'est pas concevable de passer ses jolies halles sous silence (p19)

## Effet du vent

L'étude d'impact admet qu'il y aura un problème de vent. Pour y palier est prévue une « mesure compensatoire estimée à 50K€ » (p24). Mais que nous importe le prix ?? Est-ce un justificatif de la qualité de la solution ?? D'autant que pour lutter contre le vent au sol, il est prévu des « écran végétaux sur la toiture végétalisée du socle » autrement dit, à R+4. Il est d'ailleurs précisé (p. 184) que cela pourra peut être faire l'affaire : «l'impact de la tour sur les bâtiments proches est sensible, mais les niveaux de charges ne sont pas exceptionnels et ne **devraient** pas conduire à des désordres **majeurs** »... sans garantie, donc !

On note avec étonnement que Imefa 52 est encore une fois considérée comme un objet solitaire. Et le ventement généré par les 2 autres tours, ne vient il pas se cumuler à celui de IMEFA 52 ? **Là encore cette étude d'impact fait preuve d'une grande légèreté, tout à fait inadmissible.**

Et que penser des isseéens attendant sur le quai du T2 accolé à la tour qui, rappelons le occupe la totalité du terrain et vient raser la gare ? « globalement » ça ira pour eux, ou pas ?

A noter par ailleurs que le CSTB s'est basé sur une **hauteur de référence de ... 114 m !** (page 205). Pourtant la tour fera 189 m de haut, comment cela s'explique-t-il ?

**L'étude sur les effets du vent est donc entachée d'erreur manifeste** et déjà là, il est prévu « des fréquences d'inconfort comprises entre 13 et 35 % - valeurs comparables avec certaines zones de la Défense où les fréquences sont généralement entre 10 et 25 %, avec des valeurs maximales autour de 30 – 35% ». Qu'en sera-t-il à l'étude d'une tour de 189m ? On sera bien au-delà des 35 %, cela va de soi.

### Canalisation de transport de gaz naturel

Bien qu'identifiée, la présence de cette canalisation de 600 mm de diamètre située à **7,4 m** de la limite de la parcelle de la tour reste un risque majeur pour la population isséenne et boulonnaise. Ce risque n'est pas développé dans l'étude.

### Zone d'étude et périmètre du projet (p. 63)

Un grand oublié dans la liste des milieux susceptibles d'être affectés par le projet : **PARIS**.

Paris et sa tour Triangle, Paris et son Balardgone, drainant chacun plusieurs milliers de salariés déplacés à proximité immédiate d'IMEFA 52, qui vont encombrer voire saturer le T2, le RER C, les lignes 12 et 8 du métro, le périphérique, la RD7. Se peut-il que l'on ait oublié cette donnée dans cette étude ? Je sais bien que l'auteur de cette étude est un adepte des envolées lyriques (voir intégration au contexte lointain et au contexte urbain p.34) mais tout de même, **une telle légèreté, cela n'est pas admissible.**

### Etude de la circulation

Seuls les carrefours RD50 X RD7 et RD 50 x C. Desmoulins (situé à deux pas) sont étudiés. **Le carrefour Gallieni x Rouget de Lisle a été soigneusement exclu de l'étude**, et pour cause ! Il génère depuis de nombreuses années des bouchons interminables aux heures de pointe du matin et du soir. Et les personnes arrivant au carrefour RD 50 x C. Desmoulins seront ceux qui seront arrivés à s'extirper du bouchon du carrefour Gallieni x Rouget de l'Isle !

**Cette étude de la circulation et donc totalement insuffisante et ne reflète pas la réalité de la circulation ni dans la zone du projet, ni dans Issy les Moulineaux.**

### Héliport

Dans les avis des autorités, je lis avec stupeur

**l'héliport. C'est ainsi qu'à l'issue de ces échanges vous avez approuvé par courrier en date du 31 juillet 2013, une modification des trajectoires aboutissant à un contournement de la ZAC du Pont d'Issy par le Sud et qui permettrait l'érection des immeubles de grande hauteur envisagés.**

Selon cette étude, le problème du survol de la tour est résolu.... En faisant passer les hélicoptères plus au sud, donc au dessus de la ville, et notamment tous les **immeubles de logements** avoisinant le parc Jean Bouin. Or, il s'agit d'une zone très dense, mais qu'importe pourvu qu'on ait une tour ! **C'est proprement inouï !**

## Paysage urbain (p167)

Je note avec intérêt que l'étude d'impact juge utile de préciser que « **la présence du viaduc SNCF occulte toute perspective vers le reste de la ville d'Issy les Mx** ». Cela semble gêner... Mais qu'en sera-t-il alors lorsque, **apposé à ce pont, il y aura un monstre de verre opaque de 189 m de haut** ? (je dis bien **opaque**, car qui a déjà vu une tour transparente comme l'architecte tente de nous le faire croire ???)



Viaduc occultant la vue  
( page 36)

Source : J.P. VIGUIER Associés/EGIS Bâtiments/ELIOTH

\*\*\*

Pour conclure, l'autorité environnementale a elle aussi, émis un avis plus que réservé sur ce projet de tour. Il est impératif d'en prendre compte