

André SANTINI
Maire d'Issy-les-Moulineaux
47, rue du Général Leclerc
92 130 Issy-les-Moulineaux

Issy les Moulineaux, le 15 mars 2011

Monsieur le Maire,

Nous avons pris bonne note de votre courrier du 28 février 2011 relatif à l'opération immobilière de la rue Henri Tariel. Cette lettre appelle de notre part les réactions suivantes :

Sur les problématiques de la préemption et de protection des espaces verts, il ressort clairement de votre argumentation (« *il fallait un projet inscrit au PLU ou ayant fait l'objet d'une déclaration préalable* ») que la municipalité n'a pas suffisamment anticipé pour atteindre son objectif affiché de défense des espaces verts. S'il est malheureusement trop tard pour préempter la parcelle du 36 rue Tariel, il convient sur ce sujet de se tourner vers l'avenir. Aussi pour résoudre les difficultés que vous mentionnez, nous vous demandons de prendre très rapidement des mesures (délibération en conseil municipal, modification du PLU, ...) garantissant une réelle protection des espaces verts publics et privés dans le respect de la propriété privée. D'autres communes comme notre grande voisine Paris l'ont déjà fait.

Il ne suffit pas d'écrire une charte Isseo dont les enjeux seraient « *de créer un maximum d'espaces verts, d'avoir une gestion raisonnée des espaces verts et de préserver les vues sur les coteaux boisés* » ; il s'agit de mettre ces principes en application quand le problème se pose.

Par ailleurs, nous continuons à penser que l'intervention de la ville dans ce type d'opération pourrait être peu coûteuse voire équilibrée financièrement. Ici, par exemple, si la ville n'a pas l'usage des bâtiments existants, elle peut les rétrocéder à un promoteur pour leur valorisation dans le cadre d'un cahier des charges de respect du site. Une concertation avec les habitants et leurs associations en amont des projets serait efficace dans la recherche des meilleures solutions ; nous croyons à l'intelligence collective.

A ce sujet vous indiquez que votre adjoint chargé de l'urbanisme est ouvert à la concertation. Or vous savez qu'il refuse systématiquement d'inviter Actevi aux réunions de l'Atelier d'Urbanisme alors que notre association agréée est de loin la plus importante de la ville en matière d'urbanisme et de protection de l'environnement. Il serait effectivement temps de normaliser nos relations dans le respect et l'intérêt de tous.

Sur la base de fausses informations, vous reprochez à Actevi de ne s'être pas impliquée dans le processus de concertation. Nous rappelons que la personne chargée du dossier au sein du Conseil d'Administration d'Actevi vous avait laissé ses coordonnées pour participer aux réunions avec la municipalité et le promoteur. Or, elle n'a jamais été conviée ; nous nous en étions d'ailleurs émus en février 2009 à la fin d'un article du blog d'Actevi.

Mais la question est plus vaste. La concertation que vous aviez engagée portait sur l'aménagement de points de détail d'un projet que vous aviez décrété parfaitement réglementaire, refusant catégoriquement d'évoquer le fond du problème et plusieurs points cruciaux que vous laissez sans réponse :

Action Citoyenne pour les Transports et l'Environnement de la Ville d'Issy-les-Moulineaux
Association agréée de protection de l'environnement reconnue d'Intérêt Général
2, rue André Chénier 92130 ISSY LES MOULINEAUX - Tél : 01 40 95 98 70
Courriel : contact@actevi.fr - Blog : www.actevi.fr

- Le PADD, le SCOT et le SDRIF protègent les coteaux boisés d'Issy. Une percée visuelle concernant la parcelle du 36 rue Tariel est également protégée par le PADD. Dans ce contexte, tout projet d'aménagement de cette parcelle visant à remplacer son espace végétal par des constructions est un projet extrêmement sensible par rapport à la préservation du territoire des communes du Val de Seine.

Il était donc crucial pour le promoteur Batiterre de dissimuler la vérité sur l'état de la végétation existante sur sa parcelle ; sa crainte, s'il déclarait le nombre d'arbres exacts, étant que le fond de parcelle soit considéré comme faisant partie des coteaux boisés que les politiques publiques entendent préserver. Aussi, dans le permis 2008 qui portait sur le 34 et le 36 Tariel le promoteur déclarait 19 arbres pour 48 arbres existants identifiés par un constat d'huissier. Et sur le permis 2010 qui porte sur le seul 36 Tariel, il déclare 13 arbres existants alors que l'huissier en a dénombré le double soit 26. Cette fausse déclaration dans le dossier de demande de permis de construire ne doit pas rester sans suite. Cela suffit pour que vous annuliez votre permis ou demandiez à la préfecture de le faire.

- Les intentions du PLU sont totalement indiscutables quant à l'inscription des terrains limitrophes du parc Henri Barbusse entre le 36 et le 16 Tariel dans la classification UEb qui a pour objet de préserver au maximum les fonds de parcelles.

Cette réglementation vise à permettre la construction de petits immeubles en bordure de rue (pas de limite de COS) dans une bande de 20 mètres à compter de la rue tout en limitant de manière drastique toute possibilité de construction en fond de parcelle (pas plus de 10% d'emprise au sol) ; cela afin de maintenir un environnement végétalisé en bordure de parc. Le rapport de présentation du PLU est sans équivoque à cet égard.

Or le promoteur, soutenu par la Mairie, prétend aujourd'hui que du simple fait que le parc appartient au domaine public (ce qui reste encore à démontrer), les règles de l'alignement s'appliquent à la bordure du parc et que donc les fonds de parcelle végétalisés peuvent être construits sans limite de COS. Ainsi, puisque les parcelles font toutes seulement 2 fois 20 mètres de large, c'est toute la zone UEb qui se retrouverait de facto reclassifiée en zone hautement constructible sans fond de parcelle végétalisée à préserver ...

Le recours à une telle interprétation rendant inopérantes les règles de protection liées au classement en zone UEb apparaît comme un abus de droit du promoteur que vous ne pouvez soutenir.

Il est peut-être regrettable qu'un promoteur ait trouvé un biais juridique lui permettant de considérer qu'il a le droit de construire en bordure de parc sans limitation de COS de la même manière que la réglementation permet de le faire en bordure de rue. Mais alors que vous nous affirmez votre attachement aux espaces verts, il est incompréhensible et contraire à l'intérêt général que la mairie se range aux arguments du promoteur et bien pire engage des avocats pour l'aider à défendre son point de vue.

Avant qu'il ne soit trop tard, il vous est encore possible et ce serait à votre honneur de protéger ce site exceptionnel de notre ville en faisant droit sur la base des arguments qui vous sont fournis et de votre politique affirmée de protection des espaces verts, au recours gracieux qui vous a été soumis.

Comme l'a dit le grand architecte Renzo Piano : « *en matière d'urbanisme et d'architecture, le gros problème c'est que les erreurs durent longtemps !* ».

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes meilleures salutations isséennes.

Jean-Marc Brison
Président

Action Citoyenne pour les Transports et l'Environnement de la Ville d'Issy-les-Moulineaux
Association agréée de protection de l'environnement reconnue d'Intérêt Général
2, rue André Chénier 92130 ISSY LES MOULINEAUX - Tél : 01 40 95 98 70
Courriel : contact@actevi.fr - Blog : www.actevi.fr