

Contribution de l'association ACTEVI
Association agréée de protection de l'environnement
sur l'enquête publique « Weiden-Telles de la Poterie »

Plusieurs contributions déposées dans le registre d'enquête décrivent de manière pertinente beaucoup de problèmes liés à l'opération (présentation du projet orientée, aménagement du square contestable, intérêt architectural du bâtiment de la CPAM qu'il était jugé voilà 6 ans nécessaire de protéger, nuisances diverses ...). Ces sujets ne seront pas repris dans ce document qui ne prétend pas à l'exhaustivité.

L'objectif principal de cette contribution à l'enquête publique relative à la révision du PLU « Weiden – Telles de la Poterie » est de montrer que les problèmes posés par le projet vont bien au-delà des nuisances subies par les seuls riverains et concernent l'ensemble des isséens.

1- Les intérêts privés sont évidents, l'intérêt général l'est beaucoup moins

Actevi s'associe aux nombreuses voix qui se sont élevées pour contester le caractère d'intérêt général de cette révision du PLU et du projet immobilier présenté conjointement.

Les responsables communaux ont reconnu que le réaménagement du square Weiden ne nécessitait pas un recours au classement espace boisé classé (EBC) pour être effectué et donc qu'une révision du PLU était inutile pour ce motif.

Il apparaît ainsi clairement que le réaménagement du square Weiden présenté dans la communication officielle (cf. article dans Point d'Appui de septembre 2011, ...) comme le point d'orgue de cette opération n'est qu'une façon de détourner l'attention des citoyens et d'essayer d'apporter une dimension d'intérêt général dans un projet immobilier qui n'en a pas mais qui lui, nécessite une révision du PLU (cf. déclassement du bâtiment CPAM).

Le besoin de densification d'Issy et de création de logements inscrit dans le SCOT ne signifie pas qu'on doit densifier partout dans la ville. Densification n'est pas saturation. Il est des lieux à protéger et les espaces verts ne doivent pas être étouffés.

Contrairement à l'immense majorité des très nombreuses opérations immobilières conduites sur Issy ces dernières années et qui n'ont pas soulevé de large opposition, ce projet immobilier soulève une grande émotion parmi les isséens, bien au-delà des seuls riverains. Cette réaction vive des citoyens s'explique par les graves atteintes à l'environnement induites par le projet notamment en privant de soleil le square Weiden, en occultant une percée visuelle allant du bas du Parc Barbusse jusqu'au quartier de la Défense et en créant un effet boyau dans une rue étroite, en pente, où les trottoirs sont très étroits ainsi que le relève la présentation du projet.

La création de 10 places de crèche et de 3 bureaux pour la CPAM est une bien petite contribution à l'intérêt général face aux nuisances du projet. De plus il est à noter que ces créations ne nécessitent pas de révision du PLU et que la crèche a déjà été rénovée très récemment comme le souligne le PLU de 2005 (cf page 10 du document d'orientation UZ7 J du dossier d'enquête).

Le bon sens fait apparaître clairement que le principal bénéficiaire de l'opération est le promoteur de de l'ensemble immobilier projeté, et qu'il s'agit d'intérêts privés, pas d'intérêt général.

2- Le projet de révision du PLU déstabilise des équilibres consensuels

Pour fonctionner correctement, une collectivité a besoin de règles stables. On ne peut pas remettre en cause le PLU voté à l'unanimité fin 2005 pour la raison qui apparaît évidente ici, de réaliser une opération immobilière opportuniste.

Très concrètement, prenons l'exemple de l'immeuble de la CPAM.

Il a été classé comme patrimoine bâti à sauvegarder. Ici, la signification de ce classement va bien au-delà du débat sur l'intérêt architectural du bâtiment.

Ce classement signifie également que puisque le bâtiment ne peut être détruit, il n'y aura pas à cet emplacement de bâti de plus grande hauteur. Et donc que l'espace alentour, la vue, l'ensoleillement seront préservés.

C'est en fonction de cela que les décisions d'acquisition des riverains et que les prix de l'immobilier ont été déterminés. L'opération présentée dans le cadre de cette révision du PLU déstabiliserait tout cet équilibre en déshabillant Pierre l'Isséen pour Paul le Promoteur.

En conclusion, il n'est pas acceptable que le gabarit actuellement occupé par l'immeuble de la CPAM soit remis en cause !

3- Sur la hauteur des bâtiments projetés et l'insertion de ce projet dans le quartier :

Le PLU actuel autorise une hauteur maximale de 25m sur la zone UZ7 J. Cela ne signifie pas que cette hauteur soit pertinente partout au regard de l'intérêt général.

Dans le cas présent, l'édification des bâtiments R+6 envisagés perturberait très gravement l'ensoleillement du square Weiden alors que l'amélioration de ce lieu est présentée comme le bénéfice majeur de l'opération.

De plus, l'objectif annoncé d' « *assurer la continuité de la trame urbaine* » n'est pas respecté : Comme l'a encore récemment rappelé un commissaire enquêteur, il est communément admis que « *les hauteurs ne doivent pas paraître disproportionnées par rapport au bâti environnant au point de casser l'ambiance d'un îlot* » (http://www.urbanisme.tours.fr/pdf/conclusion_enqueteur_B.pdf).

Ce qui serait le cas de la Villa du Parc, îlot qui apporte du charme et donc de la valeur (affective et financière) au centre-ville d'Issy en préservant l'aspect « village près de Paris » revendiqué par l'actuelle municipalité dans la dernière campagne électorale et également mis en avant sur le site officiel de l'office de tourisme d'Issy à la rubrique "Histoire d'Issy" : "*Nichée au creux d'une boucle de la Seine, en Ile-de-France; Issy-les-Moulineaux, ce « village aux portes de Paris » comme aiment à le*

désigner ses habitants, recèle de trésors anciens et nouveaux."

(<http://www.issytourisme.com/decouvrir/patrimoine/histoire-d-issy/>).

Les hauteurs du projet doivent donc rester dans les gabarits des bâtiments actuels. Il est même logique de penser que s'il doit y avoir une révision du PLU, ce doit être pour réduire les hauteurs autorisées dans cette zone.

On peut aménager autrement cette rue en continuité du parc Barbusse dans le cadre de la création concertée d'un centre-ville, ainsi que le propose ACTEVI.

4- Une mesure de type « cavalier législatif » à bannir de cette révision du PLU

Enfin, et c'est très important, la révision présentée comporte une mesure que l'on peut qualifier de « cavalier législatif » : Il s'agit de l'augmentation de 55 000 m² à 65 000 m² de la SHON autorisée sur la ZAC.

En lisant le dossier de la révision, un lecteur très attentif peut s'apercevoir au détour d'une phrase, que la révision comporte une augmentation de près de 20% de la SHON constructible de la zone. Une telle mesure, loin d'être homéopathique, modifie très sensiblement l'économie générale du PLU sur cette zone.

Cette mesure n'est pas conditionnée par l'opération Weiden-Telles de la Poterie présentée comme l'objet de la révision du PLU ; elle est présentée sans faire référence à la valeur (55 000m²) retenue dans le PLU actuel ; elle n'a fait l'objet d'aucune communication, ni dans le journal Point d'Appui, ni dans l'exposition publique, ni pendant la réunion publique ni a fortiori d'argumentation spécifique.

Cette façon de faire s'apparente aux cavaliers législatifs régulièrement censurés par le Conseil Constitutionnel.
