

**Ville d'Issy-les-Moulineaux**

Arrêté municipal du 9 août 2011

Enquête publique  
**du 31 octobre au 3 décembre 2011**

*ayant pour objet la*

**Révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme  
sur le secteur du Pont d'Issy**

**RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Février 2012

Enquête n° E11000071/95 - Commissaire enquêteur : Yves Egal

ye

## **1. GENERALITES**

### ***Objet de l'enquête***

Enquête pour la révision simplifiée du PLU d'Issy-les-Moulineaux, portant sur le secteur du Pont d'Issy.

### ***Cadre juridique de l'enquête***

Le projet à l'enquête doit notamment prendre en compte :

- le Code de l'urbanisme, notamment les articles L123-1, L123-10 et R123-19 sur les modifications et révisions simplifiées,
- le Code de l'environnement, notamment ses articles R123-7 à R123-23,
- le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, pris en application de la loi n° 83.630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU,
- la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat,
- le Schéma de Cohérence Territoriale des Coteaux et du Val de Seine, approuvé le 26 novembre 2009,
- le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF) de 1994 et le projet de SDRIF de 2008, ayant reçu un avis favorable de la commission d'enquête publique, mais non approuvé encore par l'Etat : la loi votée par l'Assemblée Nationale le 31 mai 2011 introduit une dérogation qui permet d'appliquer les dispositions compatibles avec la loi du Grand Paris du 3 juin 2010,
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France (PDUIF) de 2000 et le projet de PDUIF révisé de février 2011.

Le projet de révision simplifiée concerne un PLU approuvé le 8 décembre 2005 et modifié le 11 décembre 2008, pour une ZAC décidée par le conseil municipal du 2 octobre 2008.

La révision simplifiée, prévue à l'article L123-13 du code de l'urbanisme, est employée lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération à caractère public ou privé présentant un intérêt général. Dans le cas à l'enquête, il s'agit de la création de la ZAC UF9, qui concerne l'intérêt général de manière manifeste.

La révision simplifiée s'impose à la place de la modification du PLU lorsque celle-ci ne répond pas à ses conditions d'utilisation prévues à l'article L123-13:

*La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :*

*a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 123-1-3 ;*

*b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

*c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.*

Dans le cas présent, le projet de ZAC, du fait de l'importance des bâtiments à construire, modifie l'économie générale du PLU et porte atteinte à l'économie générale du PADD

La révision simplifiée donne lieu à une consultation des personnes publiques associée (PPA), ce qui a été fait dans le cas présent et a donné lieu, le 13 juillet 2011, à une réunion d'examen conjoint avec les PPA (Etat, Conseil régional, Conseil général, Chambres consulaires, Communauté d'Agglomération...).

***Description sommaire du projet de révision simplifiée***

La révision simplifiée a pour objet :

- la modification du zonage du secteur du Pont d'Issy, en vue de sa transformation en ZAC : les zones UL, US et UFd du secteur sont remplacées par les zones UZ9L, UZ9S et UZ9F de la ZAC UZ9,
- la modification du règlement de la zone UFd pour tenir compte de la disparition du secteur du Pont d'Issy concerné par ce zonage, et la création du règlement de la zone UZ9F pour permettre l'implantation du projet de ZAC,
- la modification des orientations d'aménagement du PLU sur les Portes de Seine pour permettre le déplacement des bâtiments dits "Eiffel" (suppression de "à l'exception des bâtiments Eiffel" p. 1, 1<sup>ère</sup> colonne, dernière ligne) et la réalisation de logements (2<sup>e</sup> page),
- la modification de la liste des éléments de patrimoine remarquable : la halle dite "Eiffel" passe du statut de "Elément de patrimoine bâti à protéger" à celui de "Elément de patrimoine bâti à reconstruire en tout ou partie",
- la modification de la liste des emplacements réservés en y ajoutant ceux de la nouvelle ZAC : crèche, espace public planté, passerelle d'accès au T2,
- et enfin la modification du rapport de présentation du PLU en y intégrant toutes les modifications ci-dessus.

**Le règlement de la zone UZ9F**

- le règlement des zones UL devenue UZ9L (bout du parc de l'île St-Germain, Seine et ses berges) et US devenue UZ9S (domaine ferroviaire) n'est pas changé : pour ces deux zones, il ne s'agit que d'un changement de dénomination,
- le règlement de la zone UZ9F correspond à un projet de trois tours de bureaux et de divers bâtiments de bureaux et logements, faisant l'objet d'une étude d'impact en vue de la création de la ZAC UF9,
- en conséquence, le règlement de la zone UZ9F diffère profondément de celui de la zone UFd qui la précédait, notamment en autorisant les logements et en supprimant la hauteur limite de 27 m qui ne s'appliquait que dans le secteur du Pont d'Issy et qui disparaît donc de l'article UFd 10,
- les principales autres nouveautés du règlement de la zone UZ9F sont les suivantes :
  - UZ9F 4.3 : possibilité de raccordement au système de collecte des ordures ménagères par aspiration,
  - UZ9F 4.4 : raccordement au réseau de géothermie, quand il existe,

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

- UZ9F 5, 7 et 8 : simplification importante des règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, voies, limites séparatives et autres constructions,
- UZ9F 12 : limitation plus sévère du nombre de places par logement ou par m<sup>2</sup> de bureaux.

**Le cadre proposé par la révision simplifiée du PLU** (art. UZ9F 14 : possibilités maximales d'occupation du sol) :

La constructibilité totale de la zone est de 250 460 m<sup>2</sup> SHON, dont un minimum de :

- 13 500 m<sup>2</sup> de logements, dont 25% sociaux,
- 3500 m<sup>2</sup> de commerces,
- 1200 m<sup>2</sup> de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Soit un maximum de 232 260 m<sup>2</sup> de bureaux.

Le projet respectera la charte de qualité environnementale "Isséo" établie par la ville d'Issy-les-Moulineaux.

***Le projet de construction justifiant la révision simplifiée et la création de ZAC***

Le programme présenté lors de l'enquête publique était illustré par divers supports graphiques et une maquette au service Urbanisme. Il peut évidemment évoluer (dans le cadre de l'art. UZ9F 14) en fonction de multiples aléas économiques ou politiques. Les propriétaires des immeubles de bureaux actuels, obsolètes, et en partie vacants – AXA, Crédit Agricole Assurances, Générale Continentale Investissements – ont fait le choix d'une densification sous forme de trois tours, s'élevant de 165 à 189 mètres, pouvant accueillir 770 habitants et 10 600 emplois supplémentaires par rapport à la situation de fin 2010 (étude d'impact).

La Halle, actuellement occupée par Yves Rocher, sera déconstruite et reconstruite le long du quai du tramway T2. Environ 500 m<sup>2</sup> de commerces de qualité sont prévus sous forme de "kiosques", mais la programmation n'est pas encore arrêtée.

Et une passerelle sera construite le long du pont du T2 de façon à permettre au flux des usagers de traverser la rue Rouget de Lisle (RD50), très passante.

***L'étude d'impact préalable à la création de ZAC***

Elle a été rendue en septembre 2011 pour un projet qui avait été estimé au départ à 270 000 m<sup>2</sup> de bureaux maximum, 7000 m<sup>2</sup> de commerces et 30 000 m<sup>2</sup> de logements, dont 30% sociaux, ce qui, on l'a vu, a été ramené en cours d'étude à des limites inférieures dans le projet de révision simplifiée du PLU.

Finalement, elle prend en compte deux tours de 180 m au nord et une de 150 m au sud, ce qui est inférieur au projet dans son état actuel (ci-dessus), ce qui ne change pas significativement les résultats de l'étude d'impact. L'effet le plus important de la hauteur est celui que va créer l'ombre portée des tours. Or, l'étude d'impact montre que celle-ci ne touche que des quartiers de bureaux, et on voit qu'une augmentation des hauteurs de 20 ou 50 m ne change pas ce fait.

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

***La concertation préalable à l'enquête***

Une réunion publique a été organisée le jeudi 6 octobre 2011 à 20h00 à l'école élémentaire Jules Ferry, avant le début de l'enquête.

**Photos de la maquette du projet de ZAC du Pont d'Issy**



Référence : site Toile d'Okan Germiyan

**Le projet, non définitif, présenté sur le site du Moniteur du 07/10/2009**



Ce projet, conçu par les architectes Françoise Raynaud et Itsuko Hasegawa et retenu en juillet 2008 à l'issue d'un concours, est une sorte de dictionnaire d'arguments pour réconcilier tours, urbanisme et habitants. (site du Moniteur du 07/10/2009)

## **2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### ***Désignation du commissaire enquêteur***

Sur demande de la commune d'Issy-les-Moulineaux, le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné par ordonnance du 5 juillet 2011 comme commissaire enquêteur.

### ***Organisation et déroulement de l'enquête***

Selon l'arrêté municipal du 9 août 2011, l'enquête s'est déroulée du lundi 31 octobre au samedi 3 décembre 2011, durant 34 jours consécutifs, avec mise à disposition des pièces du dossier et du registre d'enquête à la mairie d'Issy-les-Moulineaux, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie d'Issy-les-Moulineaux<sup>o</sup>:

- le jeudi 10 novembre de 16h à 19h,
- le jeudi 17 novembre de 16h à 19h,
- le vendredi 25 novembre de 14h à 17h,
- le samedi 3 décembre de 9h à 12h.

### ***Publicité de l'enquête***

L'avis au public annonçant l'enquête a fait l'objet des affichages réglementaires, avant le début et pendant toute la durée de celle-ci. Le maire d'Issy-les-Moulineaux l'atteste dans le certificat d'affichage en annexe.

Une annonce légale d'avis d'enquête, reprenant les principales modalités de l'arrêté municipal, a été publiée à 2 reprises, dans les journaux suivants (la loi impose que l'avis paraisse dans deux publications locales ou régionales 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et à nouveau dans les 8 premiers jours de celles-ci) :

<b>Annonces légales</b>	<b>1<sup>ère</sup> parution</b>	<b>2<sup>ème</sup> parution</b>
<b>• Le Parisien</b> Edition des Hauts de Seine	12 octobre 2011	3 novembre 2011
<b>• France Soir</b>	12 octobre 2011	3 novembre 2011

Les dates de parution sont dans les périodes exigées par la loi : au moins 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours (les pages comportant l'avis sont en annexe).

De plus le projet a été évoqué dans le mensuel de la commune, le Point d'appui, en décembre 2011, au milieu d'autres projets.

### ***Documents mis à la disposition du public***

Le dossier mis à la disposition du public pendant la durée de l'enquête était composé des documents suivants (dans les orientations d'aménagements, les passages supprimés sont surlignés en vert, dans les autres documents modifiés, les dispositions supprimées sont imprimées en rouge et barrées, les nouvelles sont imprimées en rouge ; dans tous les cas, le document peut se lire comme le document modifié ou le document avant modification) :

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

- 1 Notice explicative,
- 2 Rapport de présentation du PLU avant et après modifications projetées
- 3 Orientations d'aménagement avant et après modifications projetées
- 4 Règlement de la zone UFd avant et après modifications projetées,
- 5 Règlement de la zone UZ9F projetée,
- 6 Liste des emplacements réservés avant et après modifications projetées,
- 7 Liste des éléments de patrimoine remarquables avant et après modifications projetées,
- 8 Document graphique général du PLU après modifications projetées,
- 9 ZAC du Pont d'Issy avec zonage projeté en UZ9,
- 10 Procès verbal de la réunion des personnes publiques associées (PPA) du mercredi 13 juillet 2011 à 14h30,
- 11 Etude d'impact de la création de la ZAC du Pont d'Issy.

***Réception du public***

Le public était nombreux surtout lors de ma dernière permanence du samedi matin 3 décembre. Mais la salle mise à disposition au service Urbanisme de la mairie d'Issy-les-Moulineaux, au Centre administratif municipal, était grande, avec une grande table.

Tout autour de cette salle se trouvaient des panneaux présentant le projet de ZAC en général et de chaque tour en particulier, le tout synthétisé par un diaporama, sans son, tournant en continu.

De plus, une maquette du projet était présente dans l'entrée du service Urbanisme.

De nombreuses personnes sont venues voir le projet sans porter d'observations dans les registres.

***Clôture de l'enquête***

Les cinq registres d'enquête ont été clôturés le 7 décembre 2011 par M. André Santini, maire d'Issy-les-Moulineaux.

***Observations du public***

Un courrier (de l'AUT) a été reçu à l'adresse du commissaire enquêteur.

À la clôture, les 5 registres d'enquête comprenaient 106 observations ou lettres annexées, y compris deux pétitions identiques de 17 et 59 signatures et une quasi-pétition sous forme de 13 lettres identiques.

Soit un total de 107 observations, lettres et pétitions exprimant l'avis de 194 personnes et associations environ (certaines observations ont plusieurs signatures, mais des personnes peuvent s'être exprimées plusieurs fois).

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

***Visites du site du projet et de ses environs***

La configuration des lieux a nécessité plusieurs visites de ma part, afin de comprendre les enjeux et la pertinence de la révision projetée du PLU et du projet de tours.

***Conclusion du déroulement de l'enquête***

Malgré le nombre important de personnes venues s'informer sur le projet et souvent porter des observations aux registres, l'enquête s'est déroulée sans incident.

Le public a été effectivement informé grâce aux moyens importants d'information déployés par la mairie au service Urbanisme, et il a pu être accueilli dans des conditions satisfaisantes lors des permanences.



### 3. ANALYSE DES OBSERVATIONS :

#### 3.1 Méthode

Les 117 observations des 5 registres et la lettre reçue à mon domicile ont été numérotées par ordre chronologique de 1 à 118.

Deux pétitions de 17 et 59 signatures, s'appuyant sur un même texte, ont été considérées comme une seule observation (n° 81).

En effet, l'enquête publique n'est pas un référendum, pour lequel le nombre de personnes opposées au projet à l'enquête serait à mettre en balance avec le nombre de personnes favorables. Il s'agit pour le public d'apporter des arguments pour ou contre le projet à l'enquête, auxquels le commissaire enquêteur est tenu de répondre avant de donner ses conclusions motivées.

C'est pour cela que les observations ou les pétitions sont à considérer chacune comme une seule observation, quel que soit le nombre de leurs signataires. Ce qui n'empêche pas le commissaire enquêteur de prendre bonne note du nombre de signataires des pétitions.

Au total, ont donc été recueillies ou reçues **118** observations et lettres, dont deux pétitions :

- **13** observations approuvent clairement le projet de révision (et le projet de ZAC qui va avec),
- **5** ne comportent que des remarques sans jugement du projet (la lettre de l'AUT ne fait que des remarques sur les transports),
- **100** observations (autour de 175 signatures avec les pétitions<sup>1</sup>) sont opposées au projet, parfois demandant un projet moins ambitieux, le plus souvent s'opposant radicalement à tout projet de tours.

Les arguments avancés dans les observations ont été regroupés en 5 chapitres :

1. Forme de l'enquête : publicité, impartialité du commissaire enquêteur
2. Hauteur : agression esthétique supposée ressentie par tous, altération du grand paysage
3. L'économie du projet : tours pas rentables, trop de bureaux
4. Tours contraires au développement durable
5. Transports et voirie insuffisants
6. Autres thèmes

En annexe 1, la liste chronologique de l'ensemble des observations détaille le nom de l'auteur, son adresse si elle est connue à travers l'observation écrite, et les numéros des thèmes évoqués, en deux colonnes, pour et contre.

---

<sup>1</sup> certaines observations sont signées de plusieurs personnes, mais, à l'opposé, certaines personnes ont pu porter une observation au registre et signer une pétition

72

## **3.2 Forme de l'enquête, publicité, impartialité**

### **Observations du public**

Les termes employés dans les observations sont les suivants :

Publicité insuffisante, enquête en catimini, rien dans le Point d'appui alors qu'il y a l'enquête pour les escaliers mécaniques, procédure de révision simplifiée du PLU non adaptée à ce projet, commissaire enquêteur partial, car en faveur des tours (obs. 87)...

*"A l'évidence, l'information de la population pour un tel projet n'est pas suffisante et ne lui permet pas de se faire un avis éclairé sur le sujet. Une seule réunion publique annoncée en petits caractères dans le journal municipal en début d'enquête ne peut tenir lieu de véritable débat." (observation 46, Didier Hervo, conseiller municipal)*

### **Réponses du commissaire enquêteur**

#### **Révision du PLU :**

Le cadre juridique de l'enquête présenté au chapitre 1 est sans ambiguïté :

nous sommes bien dans le cadre d'une révision simplifiée, qui concerne un seul projet d'urbanisme sur la commune, même si ce projet est assez "volumineux".

#### **Publicité :**

Comme cela est décrit plus haut (2. Organisation et déroulement de l'enquête), la publicité légale a été réalisée conformément aux textes. Certes, l'expérience montre que les gens ne voient pas les annonces dans les journaux (car peu lisent précisément les journaux choisis), ni sur les panneaux d'affichage municipaux. Néanmoins, quand il y a un fort enjeu environnemental ou urbanistique, il suffit de quelques personnes informées et intéressées (en général opposées au projet) par l'enquête pour que l'information circule largement. Pour cela, les associations jouent un rôle positif de diffusion de l'information, contribuant ainsi à ce que les enquêtes publiques atteignent leur objectif de consultation réelle du public.

Mais c'est l'affluence constatée aux permanences du commissaire enquêteur qui est la meilleure preuve que l'information a été suffisante.

On ne peut bien sûr pas exclure que cela n'ait pas suffi à ce que toutes les personnes qui l'auraient voulu puissent s'exprimer. Mais l'enquête publique n'est pas un référendum et ce qui compte n'est pas que tous s'expriment, mais que tous les arguments ou objections soient présentés, en faveur ou en défaveur du projet. Grâce entre autres aux associations qui réfléchissent depuis longtemps aux problématiques de l'aménagement à Issy-les-Moulineaux et notamment à la densification, il semble vraiment que tous les arguments ont été présentés, certains même répétés très souvent.

L'affluence et le nombre des observations des registres prouvent que la publicité de l'enquête, qui a été faite selon les règles, a été suffisante.

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

**Prolongation et réunion publique :**

Il n'y a pas eu de raison de prolonger l'enquête, même si le public a pu avoir un temps d'attente avant d'accéder à un registre lors de ma dernière permanence, car tout a pu être dit sur le projet, notamment par ceux qui s'y opposent le plus farouchement.

Une réunion publique n'aurait sans doute pas non plus apporté de réponses satisfaisantes aux objections du public, que le présent rapport est bien plus capable d'apporter avec une argumentation exhaustive. La plupart des observations demandent en effet une réponse longue, qui ne peut être exposée en quelques minutes devant un public pas toujours disposé à écouter posément lors d'une réunion publique. D'une manière générale, la réunion publique n'est pas le lieu idéal pour échanger sur un projet urbain : beaucoup s'en servent comme d'une tribune politique ou idéologique pour exposer leurs idées pour un résultat souvent stérile. Lors de la présente enquête, la maquette, les panneaux et le diaporama étaient particulièrement bien faits et je ne vois pas quelle information supplémentaire aurait pu être apportée par le maître d'ouvrage si ce n'est justement que le vrai projet à l'enquête était une simple révision simplifiée et que le projet urbain qui en était l'objectif n'était pas encore définitif.

La réunion publique mentionnée dans les observations concernait la concertation préalable et non l'enquête publique, commencée le 31 octobre seulement, la concertation n'ayant pas d'exigences très définies par les textes.

**Impartialité du commissaire enquêteur :**

Art. 123-9 du Code de l'environnement : Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions. (...)

*"Les gens qui viennent voir le commissaire enquêteur sont souvent mécontents, nous avons notamment un rôle pour expliquer la logique du projet."* Jacques Breton, président de la Compagnie nationale des commissaires enquêteurs (CNCE) dans la revue *Maires de France* de juin 2011

Pour permettre au public de prendre une connaissance complète du projet, il faut l'expliquer, car le dossier, bien que le plus complet possible, est parfois lourd et difficile à comprendre dans toutes ses conséquences pour un public non familier avec l'urbanisme ou l'environnement.

Il s'agit aussi de contrer certaines objections qui se basent sur des théories fausses ou au moins controversées. Le commissaire enquêteur doit, par exemple, présenter les raisons qui justifient la densification, non pas parce qu'il est pour ou contre, mais parce que la densité a des conséquences mesurables sur divers éléments de l'environnement. Elle n'est pas toujours un mal pour l'environnement, ni pour la vie sociale, et les investisseurs ne veulent pas systématiquement le malheur du peuple. Il faut expliquer pourquoi un projet a des fondements rationnels pour des objectifs qui se veulent en général vertueux.

Le commissaire enquêteur se doit d'expliquer le projet, ainsi que ses tenants et aboutissants et proposer quelques connaissances largement admises sur l'environnement et l'économie afin de situer les objectifs du projet dans une perspective plus large.

Faire connaître les conséquences souvent positives des tours sur l'environnement n'est pas être partial, mais informé, ce qui n'enlève pas aux opposants aux tours la possibilité d'avoir un avis

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

contraire dans leurs observations. Mais mieux vaut alors qu'ils développent leur avis sur le projet en connaissant les arguments qui l'expliquent.

La seule manière qu'aurait le commissaire enquêteur d'être impartial serait de ne pas tenir compte des avis opposés au projet ou de ne pas y répondre honnêtement. Or, le présent rapport contient une réponse à tous les thèmes abordés dans les observations, elles-mêmes toutes lues et analysées.

De même, exiger une soi-disant neutralité du commissaire enquêteur, en réclamant qu'il n'ait pas d'avis a-priori sur une question comme la densité urbaine ou les tours, reviendrait à ne considérer comme un bon commissaire enquêteur que celui qui a un regard neuf sur tout, qui n'a jamais réfléchi aux questions d'urbanisme, tel un Candide ignorant de tout !

Or les commissaires enquêteurs sont, au contraire, sélectionnés parmi des citoyens éclairés, c'est-à-dire qui ont plutôt montré un intérêt pour les questions dont ils auront à traiter (urbanisme, environnement...) sans être nécessairement des professionnels de ces sujets.

En ayant particulièrement réfléchi à l'urbanisme durable et à la densification, et connaissant particulièrement la problématique des tours pour y avoir travaillé à plusieurs reprises, en France et à l'étranger, notamment sur leur entretien, cela me donne plutôt un avantage pour la présente enquête.

### 3.3 Hauteur : agression esthétique, grand paysage

#### Observations du public

Les termes employés dans les observations sont les suivants :

Inacceptable, hideux, ignoble, horrible, terrifiant, effrayant, pharaonique, inesthétique, mégalomaniacque, défigurer, démesuré, gigantisme, folie des hauteurs, déraisonnable, aberration, scandaleux, ostentatoire, monumental, "ça suffit !", "on se moque de nous", pas à taille humaine, déshumanisé, projet plaqué, non intégré, "champignons", "impact sur le paysage qui est très joli, l'un des plus beaux aux sorties de Paris", "déjà la tour Bouygues est visible à des kilomètres", se réfèrent à M. Bénilan, ABF : "nécessité de prendre en compte les vues lointaines, le grand paysage, à l'échelle du Val de Seine", verrue, nous n'avons pas le droit, pour nos enfants, Issy n'est pas La Défense, barrière visuelle significative, grand désarroi ...

Urbanisme du passé, de dalle, Désert de vie, vent, ombre, vide au sol, espaces incohérents, l'urbanisme de tours est un échec social, architectural, condamné par tout le monde (élus, habitants, architectes, professionnels de l'aménagement), dégâts de l'urbanisme sauvage...

Espaces verts (considérés pour leur fonction esthétique) : présence du végétal trop peu significative par rapport à la taille du projet, minéral, (obs. 69).

#### Réponses du commissaire enquêteur

Les griefs portés contre le projet de ZAC qui justifie la révision simplifiée du PLU sont tellement excessifs parfois qu'il paraît nécessaire d'en chercher les causes psychologiques, avec évidemment une grande modestie puisqu'on se base sur quelques phrases de personnes dont on ne connaît rien par ailleurs. Mais les réactions négatives sont tellement stéréotypées et répandues (c'est le réflexe NIMBY ou, en français PUMA : Peut-être Utile Mais Ailleurs, par exemple à La Défense !) que cet exercice d'analyse pourra servir dans de nombreuses enquêtes publiques pour de nombreux commissaires enquêteurs.

#### Esthétique :

Les termes employés dans les observations sont souvent violents, montrant que l'esthétique qu'ils contestent est vue comme une agression évidente. Comme si la tour était une chose "hideuse, ignoble, horrible" par nature.

**Relativité de l'esthétique** : *Des goûts et des couleurs, on ne discute pas*, dit un proverbe remontant au Moyen-âge. Les goûts et les couleurs ne se choisissant pas selon des critères rationnels, il semble en effet inutile d'essayer de convaincre son interlocuteur que les siens sont bons ou mauvais. Personne ne peut avoir raison en matière d'esthétique.

Ainsi l'observation 26 affirme que "la tour des Epinettes est une verrue", mais la personne ayant porté l'observation 9, favorable au projet, a justement habité cette tour plusieurs années et l'a beaucoup appréciée, comme elle me l'a dit oralement. Personnellement, j'aime aussi ce bâtiment se profilant comme une montagne depuis la plaine de la Seine au pied des hauts de Seine. Certes, la vue de loin gomme les défauts qu'on peut voir de près. Des murs sales et des traces de délinquance vont donner une mauvaise impression qui va aussitôt se traduire par un dénigrement de l'architecture, comme s'il y avait un lien automatique entre grande structure et

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

délinquance. Les deux ne sont pas liés et il y a de nombreux exemples de grands immeubles d'habitation, hauts ou massifs, qui sont bien entretenus (tours du Front de Seine, "pyramides" Liberté et Vallonna à Nanterre-Préfecture, tours Eve, Défense 2000 et France à La Défense et Puteaux...).

Quand on parle de tours, une grande partie des personnes qui en ont une aversion spontanée pensent aux tours HLM et aux mauvaises images qui leur ont été associées au moins depuis les premières révoltes de banlieues du début des années 80: dégradations, délinquance, drogue, chômage des jeunes, surpeuplement des appartements, ghetto... Dès 1974, le Président Giscard d'Estaing, nouvellement élu, demandait l'arrêt de la construction des tours et des barres de logements. Cela ne concernait pas les tours de bureaux, puisque la construction des tours de La Défense se poursuivra malgré la crise pétrolière (avec le raccourcissement du projet de la tour Gan pour qu'on ne la voit pas trop des Champs Elysées). Dans l'inconscient de beaucoup (mais pas de tous), il semble que la confusion se soit incrustée et que derrière tout projet de tour, même de bureaux, on voit le mal-vivre des tours de logements sociaux ! C'est ce qui explique une partie des observations s'insurgeant contre l'urbanisme de dalle, du passé, analysé plus loin.

*"C'est beau, se disaient deux voyageurs du métro en arrivant à La Défense, mais je ne pourrais pas y vivre."* "Pourquoi ?" leur demandè-je. Très difficile pour eux de dire le sentiment d'écrasement que leur inspirait le gigantisme, et de définir ce qui n'irait pas. Tout semble se jouer dans l'inconscient.

Habitant à La Défense, je demande en effet souvent aux gens que j'y rencontre s'ils aiment l'architecture du quartier. Les réponses se partagent plus ou moins également entre ceux qui aiment beaucoup ("*sublime*") et ceux qui n'aiment pas du tout ("*du béton*"... alors qu'on ne voit quasiment pas de béton, mais du verre, du métal et des revêtements de pierre, confirmant que l'accusation n'est pas contre le béton, mais contre le seul fait de construire haut et beaucoup).

Emmanuel Kant est le philosophe qui a essayé de trouver ce qui s'explique ou ne s'explique pas dans le jugement esthétique (dans *Critique de la faculté de juger*). On ne peut pas convaincre du beau, mais on peut convaincre que certains trouvent beau ce que d'autres ne trouvent pas beau.

La violence du rejet présente dans beaucoup d'observations montre plutôt que leurs auteurs pensent que l'esthétique s'apprécie objectivement, que ce projet est "hideux" pour tous et que ceux qui l'imposent le font en connaissance de cause : par méchanceté. Sans relativisme, le monde devient manichéen : beau / pas beau, gentil / méchant.

La réponse à cette "certitude" est que c'en n'est pas une et que ce qu'ils croient hideux est assurément beau pour d'autres. En conséquence, les contempteurs des tours n'ont pas plus de droit d'empêcher leur construction que les amateurs de tours n'ont de droit d'en imposer sur la seule base d'un jugement esthétique.

**Mais n'y a-t-il pas autre chose derrière l'esthétique ?** Les choses s'expliquent mieux si on considère que ce qui s'exprime face aux tours, et à l'architecture en général, n'est pas qu'un jugement simplement esthétique. Le jugement sur l'esthétique cache des jugements plus objectifs : "défigurer, démesuré, gigantisme, folie des hauteurs, déraisonnable, aberration, pas à taille humaine...". Ce qui fait l'horreur, le terrifiant, c'est la masse et la hauteur, très au-delà de l'échelle dite humaine.

Pourtant d'autres constructions bien plus hautes ou massives, comme les barrages hydro-électriques, des quartiers entiers de tours à New York, Chicago, Hong Kong, Singapour sont

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

jugés très beaux par des millions de touristes du monde entier. Qui n'y vivent pas, certes. Mais ceux qui y vivent, comme on peut le voir à La Défense, aiment en général beaucoup leur quartier. Certes, les habitants de ces quartiers ne représentent pas l'ensemble de la population : certains y sont depuis l'origine et ont vu les tours se construire petit à petit (un processus d'accoutumance a joué), d'autres y sont venus précisément parce qu'ils aimaient déjà les tours ou n'avaient pas d'avis précis et se sont mis à aimer cette architecture, par accoutumance encore. Ceux qui pensaient ne pas pouvoir y habiter n'y sont pas venus. Néanmoins on peut affirmer qu'une forte proportion des citadins aiment les tours, ou du moins ne manifestent pas une détestation à leur rencontre, et qu'une presque aussi forte proportion aime même vivre tout près d'elles ou s'en accommodent, ne sont nullement gênés par leur hauteur ou leur masse et ne trouvent pas qu'elles soient hideuses, inacceptables ou terrifiantes.

La hauteur ou la masse n'est donc pas condamnable en soi, mais à cet endroit-là par certains seulement. "Nous ne sommes pas à La Défense", ont dit ou écrit plusieurs personnes, comme si les tours étaient acceptables là où il y en a déjà. Mais il faut bien commencer un jour pour aboutir à un ensemble acceptable !

**N'est-ce pas alors la nouveauté qui est inacceptable**, quand elle constitue une rupture par rapport au paysage (comme semble le penser l'ABF) ? Pour tout ce qui est nouveau il y a un rejet, et pour tout ce qui est très nouveau ou très différent de ce qui est déjà en place, il y a un fort rejet. Tous ceux qui avaient la possibilité de s'exprimer en 1889 ont dit le plus grand mal de la tour Eiffel, à un moment où il était prévu de la démolir peu après l'exposition universelle. Mais quelques années plus tard, les mêmes, qui s'étaient habitués à cette tour, se mirent à l'aimer définitivement. Quoi qu'en disent de nombreuses voix qui demandent régulièrement qu'elle soit démolie, la tour Montparnasse, très largement rejetée lors de sa construction (y compris par moi-même), a fini par s'inscrire dans le paysage aux yeux de nombreux Parisiens, même si elle ne fait pas l'unanimité pour des raisons explicables : forme lourde et trop simple, proportions éloignées des critères de l'harmonie, couleur ni naturelle, ni recherchée. On pourrait alors dire que quiconque n'aime pas les tours les aimera après un peu de temps et d'accoutumance.

Le processus n'est pas si simple, parce que le jugement n'est pas qu'esthétique. Il se double d'un jugement moral : la tour n'est pas belle, parce qu'elle n'est pas bonne ("le beau est l'expression du bon, du bien", selon Kant). Si la tour n'est pas "bien", l'accoutumance risque de ne pas suffire. Il faudra s'attaquer à ce qui fait qu'elle est jugée "pas bonne, pas bien", c'est-à-dire aux sentiments, impressions ou pensées, qui se cachent derrière le dénigrement esthétique.

**La tour symbolise un mal.** La colère est celle de gens qui se sentent agressés, parce qu'ils voient un mépris derrière les objets architecturaux. Personne ne se plaint de la présence d'une montagne, d'une rivière sauvage, d'une forêt primaire, qui sont là par les hasards de la nature primitive. Mais un projet est issu de cerveaux humains, et si ce projet présente des inconvénients pour moi (horizon bouché, soleil caché, "barrière visuelle significative". atteintes supposées à l'environnement, crainte d'une faillite aboutissant à une friche urbaine. renchérissement des loyers ou, au contraire, dévalorisation des logements...), je vais vite considérer que les esprits à son origine me manifestent du mépris, puisqu'ils me font du mal sans s'en soucier. Un peu comme si la météorologie était gouvernée par l'homme : cela créerait des polémiques et des colères sans fin, parce que tous les inconvénients inhérents à chaque bulletin météo seraient imputables à des esprits forcément malveillants.

Il y a aussi des atteintes plus mal vécues que d'autres, notamment celles qui touchent à l'espace vital ou à l'espace dont l'individu a besoin pour se sentir en sécurité, avec ses vues pour ne pas se sentir enfermé et ses distances à l'autre pour ne pas se sentir dominé : toucher à

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

tout ce qui constitue cet espace (lumière, qualité de l'air, vues) est pris comme une agression, parce que l'être humain a été fabriqué ainsi. Cet espace de sécurité est une extension de l'intégrité physique de l'individu. *"L'espace est constitutif de l'être"* (Thierry Paquot : *Vive la ville !*).

**La tour est une intrusion dans l'espace constitutif des riverains** : elle est une intrusion dans leur regard et donc en eux. On voit donc que la colère existe parce que la tour est considérée comme un mal qui touche un peu à l'intégrité physique, c'est-à-dire qui agresse, et qu'il y a des coupables derrière, qui cherchent à humilier (*"la construction de ces tours serait un véritable camouflet pour les habitants du quartier"* obs. 49).

Le maître d'ouvrage ou les architectes des tours ne peuvent pas convaincre de la qualité esthétique du projet ceux qui l'abhorrent, mais la colère des opposants pourra être apaisée si on peut leur montrer que ce qu'ils prennent pour des agressions a aussi des aspects positifs et que ceux qui en sont les promoteurs ont aussi des intentions vertueuses. Comme l'individu agressé peut être rassuré par les intentions pacifiques de celui qu'il prenait pour un agresseur.

Pour cela, il faut répondre (dans les chapitres suivants) sur les aspects économiques et environnementaux, afin de montrer que ceux-ci ne condamnent pas la tour, et que l'image inconsciente de "mal" qui agresse, qu'elle a auprès des opposants, n'est pas justifiée.

**Et le paysage ?** Le paysage, c'est de l'esthétique, mais aussi de l'Histoire. Si changer la vue depuis chez soi, c'est attenter à la personne, toucher au paysage, c'est s'attaquer à ce qui constitue la collectivité. Il est normal de le faire doucement, de façon à ce que l'Histoire se fasse lentement et que la collectivité n'ait pas l'impression d'être défaite. Jusqu'à une certaine vitesse d'évolution, les spectateurs du paysage n'ont pas l'impression que celui-ci change, et ils trouvent normal cette petite évolution. Il faut voir des photos du passé pour s'apercevoir du changement.

Mais si est introduit un objet architectural plus visible sur la ligne d'horizon, alors la population considère insupportable cette atteinte au paysage. Cela n'interdit pas de faire quand même quelques modifications brutales au paysage francilien.

Le sentiment d'atteinte au paysage est parfois surestimé : vues de loin, les tours ne changent vraiment pas beaucoup le paysage. La tour Montparnasse, utile pour se repérer, paraît minuscule vue de Montmartre et ne change rien à l'impression d'ensemble.

Serait-il plus démocratique de faire un *"référendum municipal"* (obs. 16) chaque fois qu'on construit un peu plus haut? Au risque de ne plus rien faire. La liberté d'entreprendre permet, jusqu'à présent, à des élus et des entreprises de construire parfois au-delà de ce que sont prêts à accepter les électeurs, qui peuvent toujours marquer leur désapprobation lors du scrutin municipal suivant. C'est ce que rappellent plusieurs observations, sans doute contrebalancées par une majorité silencieuse qui ne se sent pas aussi attaquée dans son paysage.

*"Si on choisissait les tableaux des musées par référendum, on n'aurait que des cerfs au clair de lune au bord d'un étang !"* (Jean Nouvel). Le peuple a toujours le dernier mot par son vote municipal, mais il faut reconnaître que les élus ont le droit, et même le devoir de faire des choix architecturaux innovants, au risque de ne pas plaire à tous, et il n'en sont pas systématiquement sanctionnés pour autant. Un regard sur les siècles passés montre qu'un peu d'avant-garde n'a jamais été regretté après les décennies nécessaires à une certaine accoutumance.

Les tours projetées au Pont d'Issy vont assurément se voir, et c'est aussi dans cet objectif qu'elles sont dessinées : "créer une entrée de ville significative et résolument contemporaine".



**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

*"Une tour doit être fière ou doit changer de métier"*, dit l'architecte Jean Nouvel (Le Monde 29 octobre 2011).

**Créer une entrée de ville significative et résolument contemporaine.** Les expressions *"gestes architecturaux forts"*, *"repère urbain"*, *"signal architectural ambitieux"* et *"verticalisation"* sont condamnés par les 12 observations identiques du *"collectif Vue sur l'Île Seguin"* (obs. 87-97 et 115), qui y voient une dissimulation *"du massacre hâtif et spéculatif d'un site et de ses environs"* *"pour le malheur des habitants d'Issy-les-Moulineaux et des communes voisines dont Paris..."*. Ces observations laissent penser que cet objectif de visibilité serait illégitime et que toute tour abîmerait le paysage, voire le grand paysage constitué de la boucle de la Seine longeant les coteaux des Hauts-de-Seine.

Changement du paysage, évidemment, donc risque de choquer, d'agresser symboliquement, mais peut-on oublier que les édifices ont toujours marqué les paysages, avec une acceptation presque unanime dans l'Histoire de la part des habitants et visiteurs des lieux ? Obélisques, temples, arcs de triomphe, cathédrales, châteaux, immeubles et tours, construire haut autrefois était cher et rare et obligeait à une qualité exceptionnelle. Le béton du XX<sup>e</sup> siècle a multiplié les bâtiments hauts, qui devinrent banals et sans qualité. Les tours et barres de logements en général sociaux de l'après-guerre, trop nombreux à émerger au-dessus des toits traditionnels, sont à la fois de formes trop simples, sans l'harmonie des proportions recherchée dans les siècles précédents, et hors échelle. Tout en restant dans l'esthétique pure, par nature subjective, on voit qu'il est possible de trouver quelques explications objectives au rejet de certaines formes architecturales trop massives. D'où l'extrême importance de soigner l'architecture de tout ce qui se voit de loin. Une tour est faite pour être vue et doit donc être richement faite.

Le résultat sur les paysages n'est pas si vilain aux yeux des personnes qu'on interroge : la tour Montparnasse tranche très fortement, en taille, masse, couleurs et formes, par rapport au tissu haussmannien de la rue de Rennes, et pourtant, le contraste semble au contraire empêcher la disharmonie. Vue de loin, de l'autoroute A6, de Montmartre ou de La Défense, elle est un signal qui permet de repérer le quartier Montparnasse dans le vaste fouillis paysager de Paris. La tour Bouygues à Issy n'a pas un *"impact énorme"* (obs. 2) et sa hauteur de seulement 100 mètres lui donnerait même un aspect un peu courtaud.

On conçoit que la répartition des tours puisse avoir une importance pour le paysage : instinctivement des regroupements de tours, en faisceaux surgissant nettement au milieu d'un tissu plus bas (La Défense, les *"downtown"* aux Etats-Unis et Canada, Downtown + Midtown à New York...), sont *a priori* préférables à un semis de tours de toutes hauteurs comme on en voit dans les villes des pays émergents (Sao Paulo notamment). Pourtant, New York vient de lancer un projet de 16 tours sur la friche des *Hudson Docks*, à l'Est, à l'écart du groupe des tours de Midtown, ce qui va supprimer l'effet faisceau.

Au Pont d'Issy, un faisceau de deux ou trois tours serait assez distinct des autres faisceaux (La Défense, Front de Seine, quartier Italie, Porte de Choisy, Porte de Bagnole) ou des tours plus solitaires (Portes de La Chapelle, d'Aubervilliers, de la Villette, futur TGI, future Porte de Clichy). A l'opposé des villes américaines où les tours de bureaux sont au centre, on peut voir se construire à Paris une figure inverse où les tours formeraient une couronne autour d'un centre limité approximativement à 25 mètres, ce qui fut longtemps la limite de hauteur du tissu haussmannien.

Contrairement à ce qu'affirment certaines observations, le projet du Pont d'Issy est loin de l'expérience américaine des *downtown*, d'une part grâce à son urbanisme régional, planifié par son SDRIF, ses SCOT et ses PLU, et d'autre part par son architecture qui s'éloigne de la ligne

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

minérale, habituelle jusqu'à aujourd'hui en Amérique du Nord. Les expressions "urbanisme sauvage" ou "anarchique" (obs. 49), vraies dans les pays sans planification urbaine ni droit de l'urbanisme, sont tout aussi contraires à la réalité francilienne.

**Urbanisme du passé, de dalle, confort du piéton**

Des observations voient dans le projet un urbanisme de dalle avec toutes sortes d'inconvénients non dits mais supposés. Or, il n'y a pas vraiment de dalle, avec circulations automobiles en dessous, puisque les tours s'ouvrent au niveau du sol, mais un aménagement du terrain en pente vers la station du tramway. Sans doute y aura-t-il utilisation des espaces sous cette sorte de dalle, mais ce sera très limité en surface et en volume par rapport aux dalles habituelles.

Un commentaire fait sur le site du Moniteur y voit d'ailleurs tout le contraire de l'urbanisme du passé, preuve supplémentaire que les impressions liées à l'esthétique sont irrationnelles et contradictoires les unes par rapport aux autres :

*"La proposition de Loci Anima et IHA (qui n'était pas définitive, mais n'a pas changé dans l'esprit malgré une tour de plus) prend en compte à peu près toutes les critiques faites aux tours depuis un demi-siècle et y répond par des propositions souvent convaincantes. A l'urbanisme à la hache auquel elles ont trop souvent été associées, le projet veut substituer un dialogue grande hauteur/site pour mieux se faire adopter (relevé, prise en compte, respect des caractéristiques des alentours).*

***Multiplication des porosités :** Pas de gratte-ciel solitaires, mais deux tours de part et d'autre de la rue Rouget de Lisle, accompagnées de la construction d'un quartier bas entier, où se mêlent habitat, commerces, services, ordonnés autour d'un axe nord-sud. Les bâtiments ouvrent à même les rues (en partie piétonnes), multiplient les porosités pour donner l'impression forte d'une libération des sols, d'une connexion sans obstacle avec le tissu urbain environnant, aux antipodes de la rupture de pente créée par la dalle d'antan. Les deux tours relèvent leur jupe et laissent apercevoir leur "taille de guêpe", (la base de leur structure porteuse, jolie allusion à leurs grandes sœurs du Front de Seine tout proche), juste enveloppée sur 25 mètres de hauteur d'une résille de programmes légers, propices à la mixité des fonctions où les vides et les transparences le disputent aux parties construites. Les bureaux ne se développent qu'au-dessus : là encore, l'image du totem, du monolithe solitaire, est battue en brèche.*

***Morcellement des volumes :** Dans le droit fil de la tour Signal de Nouvel à La Défense (qui a été abandonnée depuis), mais plus violemment, le fût des tours se morcelle en bâtiments identifiables, découpés et creusés pour laisser passer air et lumière. Pour minimiser la perte du contact au sol, souvent stigmatisée, ces blocs sont séparés par des jardins en plein ciel, référence plus ou moins consciente à ceux de l'antique Babylone"*

En réalité, il n'y a pas eu un urbanisme de dalle, mais des dalles réalisées avec plus ou moins de bonheur, certaines étant de grandes réussites contrairement à ce qu'affirme un discours un peu trop généralisateur. La dalle de La Défense, par sa platitude (légèrement montante vers l'Arche) et sa pureté, met remarquablement en valeur la verticalité des tours, et la vision étendue qu'elle permet au piéton facilite le maintien de la sûreté.

Cela n'est pas le cas des dalles construites autour de cités de logements sociaux, où les difficultés socio-économiques des habitants se traduisent par de la délinquance et des

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

dégradations (Val d'Argent à Argenteuil, l'ex-ville nouvelle du Vaudreuil devenue Val de Reuil, les Olympiades à Paris...).

On le voit, la dalle n'est pas condamnable en soi et n'est pas forcément liée à un urbanisme du passé : il se peut fort qu'on en construise de nouvelles dans le futur, comme on en construit actuellement une sur les voies ferrées issues de la gare d'Austerlitz pour la ZAC Paris-Rive gauche.

De même, il est difficile de définir ce qu'est un urbanisme de tours, encore moins de dire que cela a partout été un échec. Hormis La Défense, qui est un succès reconnu, le Front de Seine vit plutôt bien, où le centre commercial Beaugrenelle est actuellement en complète reconstruction. Lyon construit des tours, Marseille vient de finir celle signée Zaha Hadid pour CMA-CGM. Londres construit deux tours de 300 m et plusieurs de moindre hauteur, sans parler des villes chinoises, du Sud-Est asiatique, d'Arabie, des Emirats, du Brésil. Dans la vieille Europe où la place est prise par des tissus urbains denses et anciens, il y a moins d'opportunités pour y construire des tours que dans les pays neufs, et le rythme de construction y est plus lent. Mais le désir de tours se maintient résolument, malgré ce qu'en dit Thierry Paquot dans son ouvrage récent, *La folie des hauteurs*, cité dans l'obs. 14 (ce qui ne disqualifie pas ses analyses philosophiques sur l'habitat).

Les inconvénients des quartiers de tours, sur dalle ou pas, sont bien moindres que ce qu'en disent leurs contempteurs : le vide au sol est nécessaire pour accueillir leurs occupants et permet l'aménagement d'espaces publics de qualité, tout le contraire d'espaces "incohérents", et dont profitent effectivement les employés des tours.

La dalle de La Défense arrive à être entièrement et densément occupée à la pause de midi par une belle journée de printemps. Plus le quartier va être densément occupé, plus l'animation y sera grande le jour, sans que cela change quoi que ce soit la nuit, qui restera déserte, tours ou pas tours, sauf exceptions festives. Notons que, du fait qu'il y a peu ou pas de riverains, l'espace public des quartiers de bureaux, quand il est vaste, ce qui est le cas entre les tours, se prête à l'organisation d'événements festifs la nuit ou à la présence d'établissements bruyants (restaurant de bord de Seine ou sur péniche).

Les quartiers de bureaux sont déserts en dehors des heures de travail, c'est-à-dire le soir et le week-end, mais pas seulement les quartiers avec tours, ni seulement les quartiers récents : la zone du Pont d'Issy actuelle, avec ses bâtiments bas de bureaux, est déserte le soir et le week-end, a fortiori depuis que les bureaux, obsolètes, ne sont plus guère occupés ; les rues commerçantes d'une ville comme Orléans ou d'une petite ville comme Villeneuve-sur-Lot, étaient désertes le dimanche avant l'autorisation d'ouverture dominicale des magasins. Je ne sais ce qu'il en est aujourd'hui. Le samedi et le dimanche, l'animation dépend en effet beaucoup de l'activité commerciale, qu'il est tout à fait possible d'organiser dans un quartier d'affaires.

Il peut certes y avoir plus de vent, renforcé par l'étranglement constitué par l'espace entre les tours, mais les situations venteuses sont rares, et supportables. Comme sur le socle de la Grande Arche où ils sont efficaces, des brise-vents pourront être installés en fonction de la situation à l'achèvement des constructions, elles-mêmes étudiées préalablement en soufflerie (étude d'impact, p. 134).

Lorsqu'on parle de l'ombre créée par les tours, ou de la vue qu'elles cachent au voisinage, il faut différencier les effets des tours de ceux des barres, souvent confondus. La tour crée une ombre qui passe vite, car elle est étroite et tourne en même temps que le soleil, si bien que le voisinage, dès qu'on s'éloigne de quelques centaines de mètres, ne subit l'ombre portée de la tour qu'un court moment chaque jour. On peut même dire que cette ombre passagère est

## Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy

bienvenue en été par forte chaleur, lorsque le pire urbanisme est celui des espaces trop peu denses de banlieue où l'espace public non protégé du soleil devient invivable... et désert.

A l'opposé, la barre, moins haute, mais plus longue, isole un espace qui va subir son ombre une demi-journée, voire toute la journée pour les lieux au nord d'une barre orientée est-ouest. L'ombre va moins loin, mais elle dure très longtemps, ce qui dévalorise l'espace concerné. Par l'effet long de son ombre, la barre est beaucoup plus préjudiciable à l'espace urbain que la tour. C'est pour cela que, contrairement aux tours, il ne se construit plus du tout de barres, qu'on en démolit même beaucoup en France.

Dans le cas présent, l'étude d'impact montre (p. 132) que l'ombre portée des tours n'affecterait aucun logement, uniquement les quartiers de bureaux alentour, y compris celui du Point du jour en hiver. Contrairement à l'effet des barres, celui des tours est limité du fait que leur ombre tourne relativement rapidement.

### Espaces verts (considérés pour leur fonction esthétique et de confort) :

L'espace vert est évoqué dans les observations :

- sous l'angle biologique, avec la biodiversité, à laquelle je réponds plus loin,
- sous l'angle de l'esthétique : ne serait beau que ce qui contient du "vert".

Plusieurs observations critiquent l'absence de verdure, notamment d'espaces verts. Pourtant l'Est de l'île St Germain est un vaste parc arboré avec quelques bâtiments au milieu.

Comme on le verra plus loin, l'intérêt d'un quartier de tours de bureaux est d'économiser l'espace au sol. Il ne s'agit pas de le "gaspiller" en y plantant des végétaux là où il faut plutôt mettre des emplois près des transports en commun.

L'association *Espaces* précise : présence du végétal trop peu significative par rapport à la taille du projet, minéral. Il pourrait certes y avoir du végétal ailleurs qu'au sol, le long des murs des tours (sur balcons, terrasses, murs végétalisés), ce qui est proposé dans plusieurs tours et immeubles et pourrait sans doute l'être en plus grande quantité.

Mais, du point de vue esthétique, rien n'exige que le végétal soit abondant. A La Défense ou Manhattan, le style des tours est plutôt dans la pureté des lignes, héritage du Bauhaus, donc très minéral, sans beaucoup de place laissée au végétal. Le résultat est unanimement apprécié. Par contre, du point de vue de la biodiversité, il convient d'éviter les vitres réfléchissantes, comme on le verra plus loin.

**Vue de l'île St-Germain.** Au nom de la protection des espaces verts, des observations reprochent aux tours d'être visibles du bout de l'île St-Germain, qui ne donnerait plus ainsi l'impression d'être loin de la ville ("*ce parc ... n'est en rien urbain... Les tours ...écraseront la majeure partie du parc, qui est un parc paysager*", obs. 79).

Faut-il offrir aux citoyens des lieux pour fuir la ville, dont la vue serait anxiogène ? Dans ce cas, il faudrait aménager des lieux de nature d'où on ne verrait pas la ville, priée de se faire toute petite, de ne pas se montrer, ce qui empêcherait toute densification par la hauteur des bâtiments. Ou n'est-il pas plus cohérent avec les objectifs de la ville durable, forcément densifiée, de ne pas se limiter en hauteur et d'offrir des espaces verts qui assument le fait d'être en ville, voire mettent la ville en scène ?

Et y a-t-il contradiction entre parc paysager et parc urbain ? Non, si on considère que la ville et les tours éventuelles font partie du paysage, du grand paysage même, et qu'un citoyen peut

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

trouver du plaisir et de la sérénité à contempler la ville et ses tours, là où il y en a, et des paysages moins urbains, là où il n'y en a pas.

Les photographies que prennent les touristes de New York, depuis Central Park, et de La Défense, depuis la plaine de Bagatelle ou depuis le parc André Malraux de Nanterre, sont moins banales que si elles n'avaient pas les tours en arrière-plan. Dans l'étude d'impact (p. 29) une photo montre la tour TF1 en arrière plan des frondaisons de l'île St-Germain. Le même type de photo, avec les tours du Pont d'Issy en arrière plan, sera sans doute fort recherché. Comme pour la tour Montparnasse se profilant au bout de la rue de Rennes, le contraste peut renforcer l'esthétique.

Il ne s'agit pas d'imposer des tours partout, mais de ne pas s'interdire d'en construire là où certains critères sont remplis (les transports, comme on le verra). En quelque sorte, il en faut pour tous les besoins et tous les goûts, et tant qu'il restera de très nombreux endroits sans tours, il n'y a aucune raison de les limiter pour la seule raison qu'une partie de la population ne les aime pas et veuille imposer son rejet à l'autre.

Peut-être peut-on espérer que les plus imperméables à l'esthétique des tours seront un jour touchés par une vue sublime sur les façades de celles du Pont d'Issy entrevues à travers les frondaisons de l'île St-Germain un soir de printemps ? J'ai rencontré une personne ayant ainsi changé d'avis sur un grand immeuble de Nanterre du seul fait d'un rayon de soleil couchant. Au fond, le beau n'existe que parce que des êtres humains l'ont ressenti un jour par un processus un peu mystérieux. Il en est de même pour le projet du Pont d'Issy, pour lequel personne ne peut dire à l'avance qu'il ne sera beau pour personne.

Esthétique inacceptable, urbanisme du passé, de dalle, manque de végétal, à tous ces termes subjectifs employés pour critiquer le projet, on peut opposer d'autres termes contraires qui décrivent tout aussi bien le projet aux yeux d'autres personnes :

Esthétique moderne mêlant pureté des lignes et végétal, cachet contemporain (obs. 63), visionnaire (obs. 55), image chaleureuse (obs. 37), approche "humaine" (obs. 9), urbanisme pérenne fait pour l'agrément du piéton, animation et confort des espaces publics...

Il n'y a aucune raison objective pour condamner l'esthétique du projet de trois tours de près de 200 m au Pont d'Issy. Il y a, par contre, de multiples raisons pour laisser la liberté de construire des tours à certains endroits d'Île de France, notamment au nom de l'économie et de l'environnement, abordés ci-après.

### 3.4 L'économie du projet : pas rentable, trop de bureaux ?

#### Observations du public

Les termes employés dans les observations sont les suivants :

Bâtiments détruits à coût exorbitant, coût d'entretien, nombre de bureaux vides, quartier résidentiel dévalorisé, les habitants fortunés fuiront vers des banlieues moins défigurées, les non fortunés fuiront en grande banlieue, "*vieux schéma d'aménagement au temps du télétravail et de la qualité de la vie*" (obs. 98), "*contraire à tous les bons principes d'urbanisme... rapport commerces-logements-bureaux. Le maire de Milan a perdu les élections sur le projet Expo 2014... à cause de la densité de béton*" (obs. 99)...

#### Réponses du commissaire enquêteur

##### Risques financiers

Les observations critiquant l'économie du projet envisagé pour la ZAC se trompent en général quant aux responsabilités du maître d'ouvrage.

La mairie, maître d'ouvrage du projet de révision simplifiée du PLU, a eu la responsabilité de faire établir une étude d'impact, afin de créer une ZAC sur la zone du Pont d'Issy. Mais sa responsabilité s'arrête à l'autorisation du projet afférent à cette ZAC, en l'occurrence les trois tours et immeubles de bureaux et logements, dans le cadre défini : nombre de logements et de m<sup>2</sup> de bureaux, hauteurs limites, conservation de la halle dite "Eiffel" lors de sa reconstruction, obligations de raccordement à la géothermie et à la collecte pneumatique des déchets si elle est mise en place.

La responsabilité de la viabilité des projets immobiliers est ensuite du ressort des propriétaires actuels des bureaux de la zone, qui en sont les initiateurs : Crédit Agricole, Axa et Générale Continentale. Les projets de tours seront les leurs et ils n'engageront leur argent que s'ils pensent qu'ils trouveront des entreprises pour louer leurs bureaux. On n'a jamais vu des investisseurs placer leur argent dans la construction de bureaux vides, même si le risque existe pour un certain temps après la construction. Mais il n'y a pratiquement aucun risque que des bureaux construits au bon endroit restent toujours vides. La tour de la Porte d'Aubervilliers, construite à la fin des années 70, est restée quasiment vide jusqu'aux années 90, où elle a été réhabilitée (façades et nouvelle enseigne Daewoo), puis elle a été louée en grande partie.

Les investisseurs immobiliers ne peuvent prendre de risques inconsidérés parce que c'est leur argent qu'ils investissent. En tant que professionnels de l'investissement, ils connaissent le marché mieux que les politiques, n'investissent que là où une demande existe. Le simple citoyen ne peut pas dire qu'il n'y a pas besoin de bureaux au Pont d'Issy, qu'il y a déjà trop de bureaux à Issy-les-Moulineaux, qu'il y aura une crise durable, que cela coûte trop cher de démolir les bureaux actuels, que les entreprises ne voudront pas s'installer dans des tours parce qu'elles seront trop chères à louer ou à entretenir ou qu'il y aura trop d'embouteillages, ou que le télétravail va se développer. Les investisseurs savent tout cela, mais estiment qu'il y a une probabilité suffisante qu'une demande existe dans quelques années, après la crise actuelle, pour des bureaux dans des tours à un prix de loyer élevé qui justifie la démolition des bureaux obsolètes et tous les surcoûts liés aux tours. Les investisseurs qui ne savent pas faire les bons choix finissent par perdre de l'argent et, à terme, sont éliminés du marché. A l'opposé, les

## Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy

investisseurs présents sur le marché de l'immobilier depuis de nombreuses années, comme le Crédit Agricole, Axa, Générale Continentale, doivent être supposés compétents et dignes de confiance. Ils savent ce qu'ils font et tiennent compte de tous les coûts.

L'avenir est toujours incertain et il n'y a pas d'autre solution pour le préparer que de laisser les investisseurs prendre les risques eux-mêmes. Laisser le "profit" choisir l'avenir paraît anormal à certains, mais laisser ce choix à l'Etat ou à toute institution dépensant de l'argent public est plus risqué, car alors le choix est fait par des personnes qui, n'engagent pas leur argent, se trouvent déresponsabilisées vis-à-vis des conséquences financières de leurs choix.

Au Pont d'Issy, le projet n'est pas définitif. Les investisseurs ne se lanceront dans la construction que si la sortie de crise est en vue. Il y aura une enquête publique pour chaque permis de construire, où le public pourra répéter ses arguments contre les tours. Puis les permis de construire seront éventuellement délivrés par la commune.

Les travaux ne seront lancés que lorsque toutes les autorisations auront été accordées et si les investisseurs estiment toujours que les conditions économiques seront favorables au terme de la construction.

Il reste donc une incertitude importante sur la réalisation de tout ou partie du projet, qui pourra être retardé ou modifié à tout moment pour s'adapter à l'objectif qui sera décidé en fonction de la situation économique. Il n'est de l'intérêt de personne, investisseurs, municipalité, habitants, de prendre trop de risques et de produire des bâtiments qui ne correspondront pas au marché, que ce soit en bureaux ou en logements.

Dans un pays où la responsabilité financière est laissée à ceux qui engagent leur propre argent, la municipalité d'Issy-les-Moulineaux n'a quasiment aucun risque qu'un projet privé ne lui soit pas financièrement bénéfique.

### **Dalle, espaces publics et densification (aspects économiques)**

Dans les craintes exprimées sur l'urbanisme de dalle (ce qui n'est pas le cas à Issy) et la qualité de l'espace public, il y a un aspect économique qui est mal saisi dans les diverses observations. Une dalle coûte cher à entretenir et à surveiller. Il faut donc des bâtiments capables d'apporter une forte contribution financière pour cela. Or les entreprises peuvent apporter bien plus d'argent que les logements, d'où l'intérêt de multiplier les bureaux. La Défense, comme Issy-les-Moulineaux sont capables d'attirer les bureaux haut de gamme (forte capacité contributive) et en grand nombre (hautes tours), dégageant les impôts suffisants pour le bon entretien et la sûreté effective d'une dalle ou de tout espace public de qualité.

Plus il y a de bureaux et plus ces bureaux sont "haut de gamme", donc occupés par des employés à salaire élevé, plus la contribution économique territoriale (qui a remplacé la taxe professionnelle) sera élevée et plus la commune aura les moyens d'entretenir la dalle ou tout espace public entre les tours et immeubles de bureaux.

C'est la même capacité contributive, à travers cette fois le versement transport et les dépenses des employés pour leurs déplacements, qui va pousser à adapter et améliorer les transports desservant le quartier du Pont d'Issy (voir chapitre Transports).

Bien loin de ce que craignent certaines observations, la densification, quand elle se fait avec des bureaux et des logements de bonne tenue (*standing* en anglais) a tendance à valoriser un quartier. Plus de contribution fiscale implique une meilleure qualité des biens publics locaux (espaces et transports), une meilleure animation commerciale du fait du potentiel de clients, et *in fine* une augmentation des prix des logements.

## Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy

Tout le contraire de ce que dit l'observation 79 : "*A terme, de nombreux quartiers neufs d'Issy verront leur valeur diminuer à mesure qu'ils vieilliront*". Ou cette autre : "*les habitants fortunés fuiront vers des banlieues moins défigurées, les non fortunés fuiront en grande banlieue*".

C'est ce qui explique les conclusions suivantes : *le colloque de l'ANIL (Agence nationale pour l'information sur le logement) du 25 octobre 2011 met en évidence que « la cherté du m<sup>2</sup> est liée à la densité de la construction elle-même [...] plus on construit de mètres carrés sur une parcelle, plus le mètre carré est coûteux ». Ainsi, paradoxalement, en densifiant on contribue à éloigner les populations moyennes et modestes.* (obs. 43)

Il ne faut pas se tromper sur l'interprétation de ces conclusions : renchérir un lieu ne veut pas dire chasser ses occupants. La cherté s'explique par la qualité des lieux (dense = animé = commerces, pas forcément plus chers grâce à de la concurrence = transports à terme), qui augmente le niveau socio-économique de la demande, qui fait que les promoteurs construisent des logements plus confortables pour une clientèle plus riche. Ainsi les Français les plus riches vont-ils venir vers les quartiers denses. Parfois en quittant les quartiers pavillonnaires de leur enfance ou après avoir élevé leurs enfants. Cela peut être des provinciaux ou des étrangers. Mais cela n'éloigne pas les populations moyennes et modestes.

Si celles-ci étaient déjà là, comme propriétaires elles se réjouissent de l'augmentation de leur bien qui leur permettra peut-être d'acheter une plus belle maison pour leur retraite, comme locataires, l'augmentation du loyer étant limitée en France, elles profiteront de la qualité du quartier au même prix que si le quartier ne s'était pas densifié. D'autant plus que la contribution fiscale des nouveaux bureaux va enrichir la ville, qui aura moins besoin d'augmenter ses impôts locaux et fournira plus de services à la population. L'implantation de bureaux est plutôt une bonne nouvelle pour les plus pauvres de la ville.

Si on parle des populations moyennes et modestes qui habitent dans d'autres quartiers non denses, elles ne pourront effectivement pas venir se loger dans le quartier dense et cher, mais cela ne changera rien à leur situation : elles ne pourront acheter que dans les quartiers éloignés et bon marché. La remarque de l'ANIL laisse supposer qu'il ne faudrait pas densifier, donc pas améliorer les transports lourds et maintenir une ville peu dense et étalée où les prix et la qualité seraient absents partout !

La densification permet de construire la ville sur la ville en économisant l'espace et en augmentant la qualité urbaine. Mais en proposant certes cette qualité urbaine aux plus riches (et à ceux qui y habitent déjà). Ne pas le faire aboutirait à des villes moins chères pour l'immobilier, mais plus chères en déplacements parce que plus étalées, ce qui n'est pas forcément mieux pour la planète (cas historique de Los Angeles).

Le progrès est toujours inégalitaire dans sa progression, mais égalitaire dans ses résultats : chaque fois que quelque chose de mieux et nouveau est proposé (un quartier dense et animé par exemple), ce sont d'abord les plus riches qui peuvent se le payer, mais la démocratisation économique, qui a toujours eu lieu dans le monde depuis le début des révolutions industrielles, propose par la suite les mêmes biens et services à tous les autres, même si la rareté foncière relativise cela pour l'immobilier.

### Pas assez de logements ?

Près des nœuds de transports en commun, faut-il construire prioritairement des logements ou des bureaux ?

Bien qu'on trouve peu de littérature sur le sujet, il semble que l'individu soit prêt à faire plus de distance pour rejoindre son logement que son bureau, parce qu'il connaît mieux son



## Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy

quartier et s'y sent mieux. A l'opposé il répugne à devoir marcher beaucoup à la sortie du bureau, dans un quartier encombré aux heures de pointe et connoté parfois négativement par les soucis du travail. De plus, la densification faisant augmenter les prix comme on l'a vu, seules les entreprises sont prêtes à payer pour la grande densité, elle-même mieux supportée au travail (climatisé, et enfermé) que chez soi, où la vie familiale a besoin du dehors (enfants, balcons, terrasses, jardins).

Pour des questions de qualité de vie chez soi, de qualité des déplacements domicile-travail et de coûts de l'immobilier, il semble plus judicieux de concentrer des tours tout près des gares et stations de métro et d'implanter les logements un peu à l'écart, là où il n'y a plus de flux importants de piétons.

### **Les habitants ne sont pas lésés par l'aliénation de leur paysage**

Une conséquence importante de la valorisation du quartier est que la construction de tours ne lèse pas financièrement ceux qui s'y opposent :

- certains trouvent que leur paysage est abimé et donc que la valeur subjective de leur bien (comprise comme l'ensemble des avantages qu'ils y trouvent, y compris la beauté de la vue) est dévaluée : on peut dire qu'ils sont partiellement expropriés de chez eux par le fait qu'un des avantages de leur propriété est supprimé,
- mais en même temps le prix, c'est à dire la valeur objective de leur bien augmente, tout simplement parce que d'autres y trouvent des avantages qu'ils estiment supérieurs à la relative dévalorisation du paysage : la présence de nombreux emplois à proximité, avec tout ce que cela induit en commerces et transports, est recherchée par les acheteurs.

Celui qui n'est pas satisfait par la modification de sa vue aura la possibilité de revendre son logement avec une plus-value qui compensera financièrement son désagrément et lui permettra de trouver un autre logement dans un autre paysage plus conforme à ses goûts. On est là dans l'esprit de l'article 17 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen de 1789 :

*La propriété étant un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité.*

En cas de l'aliénation du paysage, il s'agit bien d'une sorte d'expropriation partielle, et la philosophie morale a toujours considéré que le respect des droits de l'homme consistait à indemniser cette expropriation, ou au moins à garantir qu'il n'y a pas de perte de valeur du patrimoine. Nonobstant le fait que la République française ne garantit pas ce droit en dehors du cas de l'expropriation légale et physique du bien (pas de reconnaissance de l'expropriation partielle, notamment à travers le principe de non indemnisation des servitudes publiques).

La réponse est alors que le propriétaire ne demande pas de l'argent mais simplement qu'on ne touche pas à son paysage. Il veut garder tous les avantages de son logement, y compris le paysage, comme un tout non négociable financièrement. Mais cette posture est totalement incompatible avec toute évolution de la ville : construction d'immeubles et tours, routes, autoroutes, voies ferrées...). Un monde où chacun aurait droit au statu quo serait condamné à l'immobilisme, puis au déclin. Seule la garantie de la valeur monétaire d'un bien, et donc de tout ce qui va avec (paysage, silence...) permet aux sociétés d'évoluer.

Voilà pourquoi on ne peut pas dire qu'un propriétaire est lésé par la modification de son paysage quand il n'y perd pas en valeur de patrimoine.

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

**Pas assez de logements sociaux ?**

Dépassant les exigences de 20 % de la loi SRU, la ville d'Issy s'engage à construire 25 % de logements sociaux, alors qu'elle en avait déjà 23,9 % en 2009. Mais rien n'oblige à construire ces logements sociaux précisément au Pont d'Issy. Pourvu qu'ils le soient dans la ville.

**Equilibre habitat/emplois**

La convention d'équilibre habitat/activités conclue en 1990 entre la ville et l'Etat est en cours de renégociation.

Le ratio SHON logements/SHON bureaux 1990-2009 avait pour objectif 2,57 (dont 25% de logements sociaux). Finalement il a été de 2,36.

La construction de 3000 à 3500 logements (soit plus de 200 000 m<sup>2</sup>) est prévue sur la période 2008-2013 par la ville d'Issy-les-Moulineaux, ce qui est à mettre en face du projet de ZAC (232 000 m<sup>2</sup> de bureaux). Cela fera baisser le ratio un peu en dessous de 2, ce qui reste supportable et comparable à Paris *intra-muros*. Sans préjuger de la nouvelle convention, cet équilibre peut avoir une justification : il vaut mieux installer des emplois dans la zone dense et bien desservie de l'agglomération, que les laisser filer vers la Grande couronne, où la plupart des déplacements domicile-travail se font en voiture.

### 3.5 Les tours sont-elles contraires au développement durable ?

#### Observations du public

Les termes employés dans les observations sont les suivants :

Anti-écologique, non durable (démolition des immeubles), climat dérégulé, consommation d'énergie supérieur pour les tours, *"le Grenelle de l'environnement est bien loin"* (obs. 62), *"limitera l'entrée de la nature en ville, biodiversité des berges sera stoppée, n'ira pas au-delà du RD7, il faut des espaces verts"* (association *Espaces*).

#### Réponses du commissaire enquêteur

##### Le réchauffement climatique n'impose la limitation que des énergies fossiles

Du fait qu'en France l'électricité est produite à plus de 90% à partir d'énergies non carbonées (nucléaire, hydraulique, éolien), donc non émettrices de gaz à effet de serre (GES<sup>2</sup>), il ne semble pas pertinent de parler d'économies d'énergie en général dans le cadre du développement durable. Seules les économies d'énergies fossiles sont à mettre en avant, et non pas celles d'électricité. Dans ces conditions, le fait que les tours consomment plus d'électricité que des immeubles classiques (ascenseurs, éclairage), ne constitue pas un obstacle au développement durable. Sauf si on considère que l'énergie nucléaire n'est pas durable, ce qui n'est pas démontré, malgré les accidents de Three Miles Island, Tchernobyl et Fukushima (ce dernier n'a pas causé de morts, ni émis suffisamment de radionucléides pour qu'une augmentation perceptible des cancers soit prédictible).

L'énergie décarbonée n'est-elle pas à prendre en compte aussi pour déterminer la durabilité d'un bâtiment ou de tout autre objet ?

L'énergie carbonée contribue fortement au changement climatique par l'émission de CO<sub>2</sub> lors de son utilisation (sa combustion). Les énergies dites "non carbonées" y contribuent aussi, parce qu'elles nécessitent d'utiliser des énergies fossiles au cours du cycle de vie de leurs infrastructures (centrale nucléaire, barrage, éolienne, panneau photovoltaïque, scierie...) et à travers le cycle du combustible (uranium de la mine au combustible, exploitation et transport du bois).

La contribution à l'effet de serre des énergies non carbonées diffère en général d'un facteur de l'ordre de 10 des énergies fossiles. On peut simplifier le raisonnement en ne comptant que les énergies fossiles dans l'analyse des effets de la ZAC du Pont d'Issy sur le climat.

##### La tour n'émet pas beaucoup plus de CO<sub>2</sub> que des immeubles équivalents

Une tour émet-elle plus de CO<sub>2</sub> que la même surface de bureaux répartie sur plusieurs petits immeubles ?

Pour chaque plateau, il faut le même chauffage ou la même climatisation qu'un plateau équivalent dans un immeuble, à isolation égale. Vu que la tour est souvent plus massive que l'immeuble, il y a un peu plus d'éclairage pour les parties non soumises à la lumière du jour.

---

<sup>2</sup> Dans le bâtiment ou les transports le seul GES significatif est le CO<sub>2</sub>

## Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy

Mais la compacité de la tour est bénéfique pour la conservation de la chaleur ou de la fraîcheur. Ce qui est éventuellement perdu en énergie électrique (sans GES en France) pour l'éclairage est plus que compensé par ce qui est gagné en économies de chauffage (avec GES) ou de climatisation (sans GES) dans les tours massives.

Par contre les ascenseurs de la tour, ainsi que les pompes électriques acheminant l'eau dans les étages contribuent à une surconsommation significative d'électricité, de 3 à 5 fois les consommations des autres bâtiments selon une étude Enertech (directeur : Olivier Sidler. Le Moniteur 4 novembre 2008, obs. 14), l'usage montrant encore un dépassement jusqu'à 60 % des consommations prévues, mais cela est vrai pour tous les bâtiments (obs. 72). Mais toute cette électricité est massivement non carbonée en France, ce qui en fait un problème de coût, mais pas un problème important d'environnement.

L'électricité, "non carbonée" en temps normal, représente néanmoins un peu d'émissions de GES lors des pics de consommation hivernaux où l'électricité est d'origine fossile.

Pour ce qui est du fonctionnement, le bilan énergétique est supérieur pour la tour (électricité), mais le bilan carbone n'est pas très supérieur à celui des petits immeubles équivalents : un peu inférieur du fait de la compacité de la tour, supérieur par la part fossile des pics de consommation.

Pour ce qui est de l'énergie dépensée pour la construction, la tour requiert plus de béton du fait de la nécessité de structures plus épaisses à sa base, que pour les petits immeubles, mais ce surcoût initial en énergie et en émissions de GES se répartit sur la durée de vie de la tour, ce qui en fait un surcoût faible par an, d'autant plus que les rénovations successives peuvent se faire sans destruction de la structure en béton, comme cela vient de se faire à La Défense pour la tour Axa devenue First (la plus haute de France désormais).

Si les coûts de constructions "*augmentent exponentiellement avec la hauteur*" (Thierry Paquot), cela n'est dû qu'en partie à une augmentation des quantités de matériaux utilisés : la réglementation française, une des plus contraignantes au monde, impose une organisation complexe et coûteuse de la sécurité (présence de nombreux pompiers en permanence, réseau d'eau incendie avec aspergeurs/sprinklers, systèmes coupe-feu, batteries de secours...).

Globalement, il y a une émission de CO<sub>2</sub> faiblement supérieure de la tour par rapport aux immeubles bas équivalents, lors de sa construction et pour son fonctionnement. Cette relative surconsommation d'énergie fossile peut, très probablement, être compensée par les économies de GES engendrées par la densité, c'est-à-dire par l'utilisation plus massive des transports en commun électrifiés pour les déplacements domicile-travail.

### La densité est un des plus sûrs critères de développement durable

Dans le calcul de l'énergie consommée au sens large par un bâtiment, il ne faut pas oublier l'énergie dépensée par ses utilisateurs pour venir y travailler. Cette énergie induite, parfois appelée "grise" parce que non visible immédiatement, est en général du même ordre de grandeur que l'énergie utilisée pour chauffer, rafraîchir et éclairer le bâtiment. Or, un quartier dense bien desservi par les transports publics (eux-mêmes conséquence de la densité), induit une très forte proportion de déplacements par ces transports publics électrifiés, non émetteurs de GES. Ce qui est surconsommé en énergie fossile dans les bâtiments (quantité supérieure de béton à la construction, électricité des ascenseurs durant les pics de consommation hivernaux où EDF fait appel à du courant d'origine fossile) est sans doute largement économisé dans les transports, faisant d'un quartier d'affaires compact et bien desservi un modèle de

## **Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy**

développement durable, malgré ce qu'expriment de nombreuses observations dans les registres.

En quelque sorte, l'énergie utilisée pour passer d'un groupe de 10 étages à un autre correspond au carburant qu'il faudrait utiliser pour passer d'un immeuble de 10 étages à un autre. Explication : si la tour a 60 étages et les immeubles 10 étages chacun, tous les déplacements à l'intérieur des étages avec le même chiffre des dizaines correspondent exactement aux déplacements à l'intérieur d'un immeuble de 10 étages. Mais dès qu'il faut changer de dizaine, c'est comme si on changeait d'immeuble avec un parcours entre les immeubles. Le problème est qu'on n'a pas le choix entre une tour ou 6 immeubles au même endroit, auquel cas les déplacements entre immeubles se feraient à pied, mais entre la tour et les immeubles dispersés dans le tissu urbain parfois éloignés les uns des autres, parce que la place manque en ville et qu'on construit souvent une tour pour regrouper des services dispersés. Dans ces conditions, le déplacement en ascenseur entre groupes d'étages se substitue statistiquement à un déplacement en voiture entre immeubles.

Si ce ne sont pas des déplacements professionnels entre immeubles qui sont remplacés par des trajets en ascenseur à l'intérieur d'une tour, ce peut être des trajets domicile-travail qui vont être moins longs parce qu'on aura densifié le tissu urbain et raccourci statistiquement les trajets. En tout état de cause, la densification par la verticalisation contribue à compacter la ville, raccourcir globalement les trajets et faciliter le transfert modal de la voiture aux transports en commun électrifiés. Au final, on aura vu des kilomètres en voiture convertis en trajets d'ascenseurs du fait du raccourcissement des distances, et d'autres km en voiture remplacés par des km en train.

Peu d'étude confirment encore ces approches théoriques : celle de Jean-Marc Jancovici réalisée pour le projet de déplacement du siège du Crédit Mutuel d'Alsace (qui n'était pas une tour), du centre ville de Strasbourg à sa périphérie, montre l'importance des émissions liées aux déplacements domicile-travail. Leur augmentation, en obligeant les employés à aller en périphérie en voiture plutôt qu'en transports en commun auparavant, est supérieure à la diminution des émissions obtenue par toutes les économies d'énergies du nouveau siège !

Si on considère globalement la tour dans son urbanisme densifié, le bilan global "construction et fonctionnement des bâtiments + déplacements des occupants" est en faveur de la tour, à condition qu'elle soit implantée dans un lieu bien desservi par les transports en commun lourds.

### **Les énergies renouvelables ne sont pas du ressort des bâtisseurs, mais des électriciens**

Les énergies renouvelables ne sont à développer que si elles apportent un progrès, à la fois en coût économique et en émissions de GES sur l'ensemble de leur cycle de vie. Or, l'éolien (à cause de son intermittence obligeant à construire parallèlement des centrales à gaz) et le solaire photovoltaïque (à cause des fortes émissions causées par la purification très poussée du silicium) sont finalement plus "émetteurs" que l'énergie nucléaire (par kWh). L'argent étant rare partout dans le monde, il est impératif de le dépenser là où il va générer le plus d'économies d'émissions de GES. Il n'y a pas de raison d'obliger les entreprises à investir de manière sous-optimale dans des énergies renouvelables, si le même argent peut être dépensé à meilleur escient dans le nucléaire par les fournisseurs d'énergie.

La question de la production d'électricité se pose à l'échelle de la France et non pas d'un quartier : il s'agit de consommer de l'énergie "durable", quel que soit l'endroit où elle est produite. C'est donc au fournisseur d'énergie de proposer ce qui se fait de mieux de ce point

## **Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy**

de vue, quitte à poser lui-même des panneaux photovoltaïques sur des bâtiments, si cette énergie lui paraît souhaitable.

Un bâtiment est durable vis-à-vis de l'environnement si on y a fait ce qu'il faut pour ne pas consommer trop de matière et d'énergie et surtout pour qu'il soit économe en énergie fossile.

La production d'énergie renouvelable sur le toit ou les façades d'un bâtiment concerne la durabilité du système électrique national, et non pas celle du bâtiment, qui n'est alors qu'un support pour la politique d'énergie durable des producteurs d'électricité.

### **Economiser l'eau n'est pas très utile à l'environnement francilien**

En dehors de ses usages agricoles, l'eau n'est pas un problème en France, où, comme dans l'ensemble des pays développés, la consommation d'eau potable baisse régulièrement depuis 1990. A tel point que les installations sont aujourd'hui surdimensionnées en Ile de France. Pourquoi économiser l'eau si cela n'apporte aucun avantage, que ce soit en termes d'argent, de pollution ou d'émissions de GES ? L'énergie utilisée pour la dépollution en station d'épuration est, en effet, elle-même électrique (actionnant essentiellement des pompes), donc décarbonée en France.

En région Ile-de-France les économies d'eau potable sont d'un intérêt mineur par rapport à la consommation d'énergies fossiles.

### **Le concept de développement durable crée de la confusion**

De nombreuses observations font référence au développement durable : les tours, la ZAC ne seraient pas "durables".

Avec ses trois "piliers" qui balayaient toute l'activité humaine, l'économie, l'environnement et le social, étendu parfois au sociétal et à l'éthique, le développement durable est devenu une expression fourre-tout à laquelle quiconque peut se référer sans risque ni utilité.

A l'origine, ce qui ne paraissait pas durable - ou soutenable - c'était le développement de l'humanité au regard de l'environnement, c'est-à-dire de l'écosystème mondial : pollution des eaux douces, de l'air et des sols, de la mer et des océans eux-mêmes que nous vidions de leur faune comestible, épuisement des ressources finies de notre planète, du pétrole comme de la faune sauvage. Il y avait dans les années 70 et 80 une crainte de voir l'humanité souiller irrémédiablement la nature qui l'avait vu naître et qu'elle commençait à aimer après l'avoir crainte pendant des millénaires. Il fallait trouver un moyen de se développer proprement en "protégeant la nature" et en "économisant ses ressources", à commencer par l'énergie.

Mais cette acception environnementaliste du développement durable heurtait l'idéologie dominante qui articulait depuis 200 ans la problématique du développement autour du social : comme Rousseau ou Marx, les modernes altermondialistes pensent que tout va mal parce que les riches, mus par le seul appât du gain, exploitent les pauvres. L'environnement ne serait victime que de dommages collatéraux de l'exploitation capitaliste. Pour ces acteurs politiques grandement formatés par le marxisme, ce qui n'était pas durable, c'était le capitalisme lui-même, et le développement durable ne pouvait être que la poursuite de la quête de "justice sociale". D'où le pilier social ajouté à l'environnement, afin de remettre le développement durable dans le fil historique des luttes "sociales" avec son clivage gauche-droite rassurant.

## **Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy**

En fait, ce pilier social, qui s'intéresse à la rémunération et à l'organisation du travail salarié, ne traite pas de problèmes ayant jamais mis en péril la durabilité de l'humanité. S'il soulève des questions légitimes dans le cadre du développement, il n'est pas concerné par le "durable".

Evidemment, une fois instauré un pilier "social", qui était une manière de considérer le fonctionnement libéral de l'économie comme non durable, il fallait bien donner sa place à l'économie. Sinon un développement "durable" axé uniquement sur environnement et social se serait réduit à une simple contestation du développement tout court, en raison de ses effets apparemment néfastes à la fois sur l'environnement et sur la justice sociale. Cela serait revenu à ériger la décroissance en unique modèle capable de résoudre les problèmes environnementaux et sociaux. Décroissance qui serait la négation même de tout développement. D'où le pilier "économique" pour contrebalancer le "social".

En s'éloignant de l'environnement sont apparues d'autres préoccupations : l'éthique, revendiquant des productions équitables, laissant entendre que les autres ne le seraient pas, le sociétal, avec une intrusion du développement durable dans la sphère privée, et diverses recommandations pour être heureux. Comme pour l'économie et le social, les questions liées à ces thèmes n'ont pas été créées par l'irruption du risque environnemental. La société aura toujours besoin de réfléchir au plein emploi, à l'âge de la retraite, au rôle des syndicats, au bonheur national brut, à la réduction des inégalités par l'école ou à l'éthique, mais il n'est ni utile, ni pertinent d'amalgamer ces questions éternelles avec celle de la durabilité environnementale du développement.

Sinon le risque est grand d'entraîner la confusion des esprits, la dispersion des forces dans des combats antagonistes (hausse du prix de l'énergie pour limiter les émissions de GES contre blocage du prix de l'énergie pour raison sociale), voire la lassitude des citoyens écartelés entre de trop nombreuses urgences non hiérarchisées.

Certes, le développement durable est dans les Textes, depuis que la Charte de l'Environnement a été annexée au préambule de la Constitution, en reprenant la définition du rapport Brundtland<sup>3</sup> de 1987 et ses trois piliers (économie, environnement, social). Mais le développement durable est une question de sciences, naturelles ou humaines (climatologie, écologie, économie), qui évoluent avec la recherche et ne peuvent être figées dans le droit !

Pour ce qui concerne le projet de tours du Pont d'Issy, comme l'ont compris d'ailleurs la plupart des auteurs d'observations, le thème du développement durable est réduit au pilier "environnement", et en particulier aux émissions de gaz à effet de serre. L'aspect économique ayant été traité au chapitre précédent, il n'y a pas lieu d'y ajouter des questions sociales, également déjà abordées en partie sous l'angle du logement social.

### **La biodiversité**

La biodiversité est aussi abordée sans critiques importantes : l'observation 69 approuve les nichoirs pour faucons pèlerins et en souhaiterait pour d'autres espèces, notamment des passereaux, et propose diverses mesures en faveur de la biodiversité, qui paraissent faisables lors de la construction.

Les tours seront-elles des "pièges à oiseaux" ? L'étude d'impact préconise de limiter les surfaces réfléchissantes (p. 126-127). La présence prévue de végétal sur les façades et terrasses pour le projet du Pont d'Issy devrait limiter encore cet inconvénient.

---

<sup>3</sup> Rapport de la Commission Mondiale sur l'Environnement et le Développement des Nations Unies, présidée par Mme Gro Harlem Brundtland, alors Premier ministre de Norvège

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

Les engagements liés au recours à la **géothermie** et si possible, à la **collecte pneumatique** des déchets, renforcent les avantages environnementaux du projet.

Par ailleurs, le climat ne peut en aucun cas être "dérégulé" (obs. 57) par ces tours qui sont bien trop petites à l'échelle de l'atmosphère pour avoir une quelconque influence sur le climat, même à l'échelle micro-locale.

Définitivement, le projet du Pont d'Issy est durable, vis-à-vis de l'environnement, dans sa conception, à condition que les transports en commun soient adaptés au fur et à mesure de sa réalisation.

*ye*



### 3.6 Transports et voirie insuffisants

#### Observations du public

Les termes employés dans les observations sont les suivants :

Embouteillages, transports insuffisants, déjà saturés,

Obs. 118 : contrat de pôle Issy-Val de Seine non remis en chantier, transfert modal de la voiture vers les TC non appréhendé, maillage local non esquissé.

#### *Réponses du commissaire enquêteur*

Le public a très bien compris que les transports étaient cruciaux dans la justification du projet de ZAC :

- il n'y aura pas d'investissement immobilier si les futures entreprises occupant les bureaux n'ont pas l'assurance que les transports en commun (TC) seront suffisants et que l'accès routier ne sera pas trop encombré. En effet, la qualité du travail des entreprises tertiaires nécessite que les employés arrivent le matin et repartent le soir dans de bonnes conditions. Sinon, c'est toute l'entreprise qui s'en ressent : l'intérêt des employés est aussi celui des employeurs,
- d'un point de vue environnemental, les tours compensent leur surcroît d'émissions de CO<sub>2</sub> par les économies d'émissions du transport domicile-travail des employés : le quartier ne sera donc durable que si tout est fait pour que la demande de transports sans carbone, donc électrifiés, soit satisfaite.

Le premier grief fait sur aux transports porte sur les embouteillages, alors que la justification principale du projet pour l'environnement est que la densification doit amener les employés à utiliser les TC : tout se jouera sur leur capacité qui devra attirer les usagers. Au contraire, les embouteillages doivent être un puissant répulsif incitant à utiliser les TC ou d'autres modes moins encombrants : deux-roues motorisé, vélo, marche à pied.

#### Le trafic routier

L'étude d'impact évalue à 1512 et 1282 véhicules motorisés (dont 70 % de voitures particulières) aux heures de pointe du matin et du soir le trafic supplémentaire induit par le programme immobilier, ce qui *"participera à la dégradation de la qualité de l'air environnante"*.

Cette dégradation légère est toutefois à placer dans une perspective longue :

- la principale manière de diminuer la pollution automobile est d'agir sur les émissions des moteurs, comme le fait l'Union Européenne depuis plus de vingt ans avec les normes Euro (on en est à Euro 5) destinées à imposer des rejets de plus en plus limités : les premières ont été au plus facile, en supprimant quasi complètement le plomb (essence sans plomb) et l'oxyde de carbone (CO) grâce aux pots catalytiques des moteurs à explosion (essence), puis il y eut la diminution des rejets de NO<sub>x</sub> (et de ses conséquences sur la fabrication d'ozone) des moteurs Diesel grâce à l'injection à haute pression. La norme Euro 5 diminue ce qui est le plus dangereux, les particules fines,

## **Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy**

en imposant de fait le filtre catalytique pour le Diesel. En 2014, la norme Euro 6 renforcera la filtration en imposant de limiter le nombre des particules émises et non plus leur masse, ce qui limitera un peu plus les particules les plus fines, qui sont les plus dangereuses. La pollution automobile sera donc, à terme, en diminution malgré l'augmentation du trafic.

- Le trafic s'adapte au surplus de véhicules ou au rétrécissement de la voirie, comme on l'a vu à Paris, rue de Rivoli, avec l'implantation de couloirs de bus de 4,50 m de largeur. L'arrivée de 1200 à 1500 véhicules au Pont d'Issy ne signifie pas que le trafic augmentera d'autant à son voisinage, du moins ne signifie pas qu'il s'y maintiendra avec le temps. De plus l'obs. 118 dit que le transfert modal de la voiture vers les TC se fait plus rapidement que prévu et qu'on peut viser l'objectif "zéro parkings". Cette prévision semble trop optimiste, mais elle montre à quel point le trafic risque de s'adapter à la congestion éventuelle.
- Enfin, s'interdire de construire, sous prétexte que la circulation augmenterait, empêcherait toute densification et, pour éviter une nuisance locale passagère (particules des moteurs) aboutirait à des émissions globales (CO<sub>2</sub>) plus nuisibles à long terme pour l'humanité.

Comme l'aménageur n'est pas maître de la circulation automobile et que ses moyens d'incitation sont limités (limitation et coût des parkings, vestiaires pour cyclistes et patineurs à roulette), il ne faut pas le rendre responsable de la congestion. Si les nuisances du trafic (pollution et bruit) s'avéraient trop dommageables pour les riverains, rien n'empêche d'autres acteurs de proposer des solutions de restriction de la circulation (augmentation du tarif de stationnement dans la ZAC, les places étant déjà limitées par le PDUIF, modulation par feux tricolores loin en amont, péages).

Ce n'est pas à la ville d'attendre l'amélioration des transports, mais à ceux-ci de s'adapter à l'urbanisation si celle-ci est vertueuse.

### **Les transports en commun (TC)**

Le nombre d'usagers des TC attirés par le programme (bureaux + logements) est de l'ordre de 5300 personnes le matin et presque autant en partance le soir.

La zone du Pont d'Issy est déjà bien desservie par un RER et un tramway. Le métro automatique Grand Paris Express est prévu arriver à la station du RER C Issy-RER (ou Issy-Ville), ce qui obligera ses usagers à effectuer une correspondance avec le RER C, déjà saturé selon certaines observations, pour rejoindre Issy-Val de Seine.

Une passerelle piétonne le long des voies du T2 permettra de mieux distribuer dans le quartier la foule des usagers arrivant aux heures de pointe du matin. Une sortie supplémentaire du T2 et du RER C au nord de la station paraît envisageable à terme.

Sur certains plans de l'exposition du programme de la ZAC, le métro automatique est prévu à Issy-Val de Seine, ce qui éviterait ce changement pour le flot des employés de la ZAC du Pont d'Issy. Cela serait sans doute plus pertinent, alors que le tracé final du Grand Paris Express peut encore être modifié : son passage à Issy-Val de Seine lui ferait faire un détour de moins d'un kilomètre (+ une correspondance avec le métro M12 à Mairie d'Issy), qui permettrait de créer une station de l'autre côté de la Seine près de la zone de bureaux du Point du jour à Boulogne, mal desservie par la ligne M9, avant de desservir la zone du Trapèze en cours d'urbanisation.

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

De son côté, la station Issy-RER bénéficiera du prolongement du métro M12, alors qu'elle ne dessert pas un quartier particulièrement peuplé, ni avec beaucoup d'emplois, d'autant plus que les nouveaux habitants et emplois du Fort d'Issy peuvent rejoindre la gare de Clamart où passera aussi le Grand Paris Express.

En plus de l'arrivée directe du Grand Paris Express, le pôle d'échange d'Issy-Val de Seine peut être notablement amélioré :

- prolongement de la ligne M8 de Balard à Issy-Val de Seine,
- prolongement du T2 sur la Petite ceinture ferroviaire (PCF) en maintenant l'alternance avec le bout de ligne vers la Porte de Versailles notamment lors des expositions importantes : les habitants du Sud de Paris seraient, ainsi, bien reliés au Pont d'Issy.
- amélioration du RER C à un niveau équivalent à celui du RER A.

La construction de tours fait venir des occupants pour leurs bureaux, mais n'oblige pas ceux-ci à venir en voiture. Il faut souhaiter que les TC seront suffisants à terme, mais, là encore, les aménageurs de la ZAC ne sont pas les constructeurs de lignes de métro et RER. Attendre que tout soit décidé ou en cours de construction, en matière de transports, pour lancer l'immobilier serait le plus sûr gage à l'immobilisme.

Le processus est dialectique. Comme les TC coûtent cher et que l'argent public manque généralement, il y a toujours une bonne raison pour ne pas les améliorer. Si on veut que le processus de densification, c'est-à-dire de lutte contre l'étalement urbain et donc d'urbanisation durable de la ville sur la ville, se fasse, il faut laisser les investisseurs immobiliers construire là où le demande le marché et où les infrastructures de transport s'y prêtent déjà le mieux. Puis, faire en sorte que les acteurs du transport assument leur responsabilité en adaptant et améliorant ceux-ci par rapport à la nouvelle demande de déplacements. Nulle part au monde la planification concomitante des transports et de l'urbanisation n'a pu être réalisée : en général, les métros desservent les quartiers une fois qu'ils sont construits ; dans les cas où les transports ont été construits avant la ville, ou avant que celle-ci se développe significativement, on a souvent eu des quartiers sous-densifiés (exemples : Malakoff, Stockholm).

Ce qui est vrai pour les transports lourds, l'est encore plus pour les transports routiers ou tout autre aménagement de surface (gares, vélos). On a vu le degré d'incertitude lié aux conditions économiques des prochaines années. Une grande partie de ce qui est demandé par l'observation 118 concerne des lignes de bus ou des actions qui peuvent être lancées d'ici à l'achèvement du développement de la ZAC, s'il se fait : contrat de pôle Issy-Val de Seine, affinement des études sur le transfert modal de la voiture vers les TC, maillage local de bus.

Les transports en commun actuels, déjà d'assez bonne qualité, ont sans doute la possibilité de supporter les 5300 nouveaux usagers induits par le programme de la ZAC du Pont d'Issy, avec éventuellement des aménagements lourds, réalisables à terme.

### 3.7 Autres thèmes

#### Observations du public

Les termes employés dans les observations sont les suivants :

Travaux perturbateurs (obs. 82, 116), trajets hélico (obs. 39, 72, 113), PPRI (obs. 42, 45, 48), fumées Isséane (obs. 67, 117), réseaux électriques insuffisants (obs. 28).

#### *Réponses du commissaire enquêteur*

##### Travaux perturbateurs

La construction de tours, même de très grande hauteur, ne cause pas spécialement beaucoup de bruit, comme on peut s'en apercevoir à La Défense, où trois tours sont actuellement en construction. La question du bruit se pose surtout lors des démolitions ou des remodelages de la structure en béton, comme cela a eu lieu pour la transformation de la tour Axa en tour First à La Défense près du pont de Neuilly.

De toute façon, on ne peut imaginer faire évoluer la ville sans un minimum de travaux et constructions, donc de nuisances passagères. Le résultat des travaux (meilleure qualité du quartier, valorisation des biens) fait en général oublier aux riverains les périodes de travaux et leurs perturbations.

##### Trajets hélico

Il est inenvisageable de construire des tours de près de 200 m à proximité de l'héliport sans avoir préalablement les autorisations de la DGAC.

Cette question a été discutée avec la DGAC et un nouveau trajet est désormais prévu pour les hélicoptères, au dessus de la Seine, sans passer par la ZAC du Pont d'Issy. Le public en sera informé au moins lors des enquêtes publiques qui auront lieu pour chacune des tours, si les investisseurs maintiennent leur volonté de construire.

##### PPRI

Le programme obéit, par obligation, aux règles du PPRI qui a été soumis à enquête publique, avec avis favorable de la commission d'enquête, avant d'être annexé au PLU d'Issy.

##### Fumées d'Isséane

Bien que les rejets de l'usine Isséane ne dépassent pas les normes de pollution, une étude est prévue (Etude d'impact, p. 142) sur l'impact du programme sur la dispersion des gaz de combustion.

##### Réseaux électriques insuffisants

Les gestionnaires de réseaux électriques fourniront la qualité de courant requise par les entreprises parce qu'ils y sont légalement obligés.

## CONCLUSIONS MOTIVÉES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

### RESUME DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Enquête pour la révision simplifiée du PLU d'Issy-les-Moulineaux, portant sur le secteur du Pont d'Issy, en vue d'y créer une ZAC.

### DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Après que le président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désigné par ordonnance du 5 juillet 2011 comme commissaire enquêteur, l'arrêté municipal du 9 août 2011 prescrit une enquête publique du lundi 31 octobre au samedi 3 décembre 2011, durant 34 jours consécutifs, à la mairie d'Issy-les-Moulineaux. L'enquête qui a attiré beaucoup de monde, notamment lors de ma dernière permanence de commissaire enquêteur, s'est déroulée sans incident.

### BILAN DES OBSERVATIONS

118 observations écrites et courriers ont été portés au cinq registres mis à disposition en mairie d'Issy-les-Moulineaux.

Dans le rapport qui précède, j'ai répondu, dans la mesure du possible, aux très nombreuses remarques, interrogations et contestations contenues dans les 118 observations, au moins à celles qui concernaient le projet de révision simplifiée à l'enquête ou le programme de construction lié au projet de ZAC du Pont d'Issy.

La plupart des observations s'opposaient au projet de tours de près de 200 m de haut, en se fondant principalement sur des raisons esthétiques (et d'impact sur le paysage), économiques et environnementales, ainsi que sur la capacité des transports en commun et de la voirie à supporter l'afflux de 5300 usagers et 1500 voitures et deux-roues aux heures de pointe du matin (et un peu moins le soir). Mes réponses peuvent être résumées de la manière suivante.

**Esthétiquement**, il s'agit d'un point de vue subjectif qui doit être respecté (ne pas construire des tours partout), mais qui ne doit pas s'imposer (on peut construire des tours parfois). Car, contrairement à ce que croient en toute bonne foi les contempteurs des tours, celles-ci sont appréciées par de nombreux habitants d'Ile de France et notamment d'Issy-les-Moulineaux, qui se sont exprimés en ce sens lors de l'enquête. Il ne faut pas empêcher la construction de tours lorsque la qualité des transports en commun justifie une densification urbaine, même si celle-ci peut paraître extrême à certains habitants : les inconvénients urbains des tours (ombre, vent, qualité des espaces publics, nuisances lors de la construction, impact sur le paysage) ne sont pas du tout au niveau des craintes parfois exprimées, comme peuvent en témoigner les habitants des quartiers où des tours de bureaux ont été construites.

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

**Economiquement**, il n'y a pas lieu de ne pas laisser aux professionnels de l'immobilier l'initiative de leurs choix d'investissements, dont ils sont responsables financièrement. Sachant que dans les conditions actuelles de crise économique, ils feront preuve de prudence et ne s'engageront que très progressivement après les enquêtes publiques liées aux permis de construire. Même après l'obtention de ceux-ci, les décisions pourront attendre que l'horizon économique se dégage. La présente enquête publique ne constitue nullement une dernière étape avant décision définitive.

**Environnementalement**, construire en hauteur n'est pas un inconvénient pour la planète : une tour consomme plus d'énergie pour ses ascenseurs et ses fluides (eau potable, incendie, climatisation), mais essentiellement sous forme d'électricité, d'origine non fossile en France. Elle nécessite aussi plus de matériaux (béton, équipements divers), mais le bilan carbone peut être équilibré par les économies sur les déplacements domicile-travail qu'elle permet à travers la densification près des transports en commun électrifiés : la place perdue à l'intérieur d'une tour par les cages d'ascenseurs et d'escaliers est gagnée dans la ville grâce à la construction rapprochée des bâtiments, qui se traduit finalement par un plus grand nombre de mètres carrés utiles (louables ou vendables) à l'hectare.

La qualité des **transports en commun** lourds et électrifiés (c'est-à-dire à énergie décarbonée) est donc la condition principale d'un bilan carbone vertueux et donc de la qualité environnementale du projet. Le pôle d'Issy-Val de Seine a déjà une capacité qui lui permettra sans doute de supporter l'afflux de 5300 usagers le matin. Mais le confort nécessaire à l'attractivité des TC et la poursuite éventuelle du développement du quartier du Pont d'Issy demandent une amélioration de la desserte, qui correspond à une demande pour l'ensemble du Sud des Hauts-de-Seine.

Les 1500 véhicules supplémentaires devant utiliser la voirie viendront s'insérer dans un réseau déjà saturé à certaines heures. Mais on ne peut développer une ville en satisfaisant par avance toute demande de déplacement automobile : les moyens de réguler le trafic devront être trouvés au fur et à mesure du développement de la ZAC.

Le trajet des hélicoptères de l'héliport voisin sera modifié, ce qui pourra être confirmé au public lors des enquêtes publiques pour les permis de construire.

Pour toutes ces raisons,

- Après avoir constaté toutes les mesures légales et complémentaires d'information du public,
- Après avoir procédé à l'examen du dossier,
- Après avoir effectué des visites du site concerné par la révision simplifiée du PLU et de ses alentours,
- Après avoir assuré les permanences en mairie aux heures et aux jours fixés par l'arrêté municipal du 9 août 2011,

En tant que commissaire enquêteur, j'émet un :

**Avis favorable**

à la révision simplifiée du PLU d'Issy-les-Moulineaux portant sur le secteur du Pont d'Issy  
devant permettre le programme de la ZAC du Pont d'Issy, objet d'une étude d'impact,

**sans réserve, avec 2 recommandations**

**Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy**

**Recommandation 1** : compléter le PDUIF et revoir le tracé du Grand Paris Express de façon à faire de la station Issy-Val de Seine un pôle majeur d'échanges entre RER C, métro M8, T2 (y compris vers la Petite Ceinture) et Grand Paris Express.

**Recommandation 2** : poursuivre, en l'améliorant si possible, la concertation avec les habitants, en expliquant sans relâche les avantages et inconvénients environnementaux liés aux tours et à la densification urbaine.

Fait à Puteaux, le 17 février 2012

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'Y' followed by a large, sweeping 'E'.

Le commissaire enquêteur, Yves Egal

## **ANNEXES**

- Liste des observations et des thèmes abordés
- Certificat d'affichage
- Liste des panneaux d'affichage communal
- Extraits des journaux où l'avis d'enquête est paru



### ANNEXE 1 : Liste des observations et des thèmes abordés

Les noms ou signatures n'étant pas toujours lisibles, il peut y avoir quelques erreurs de transcription en dehors des noms cités comme illisibles.

Lorsque la colonne "adresse" n'est pas remplie, c'est que l'auteur de l'observation ne donne pas son adresse et qu'aucun élément ne laisse entendre que la personne habite Issy. Néanmoins, la teneur des observations laisse entendre que la plupart de ces personnes habitent Issy.

N° obs.	Auteur de l'observation	Adresse	Thèmes abordés	
			Contre	Pour
1.			2	
2.			1, 2	
3.			2, 3, 4, 5	
4.			2	
5.			2	
6.			2	
7.			2, 3, 4, 5	
8.			transmettre son observation	
9.				approuve
10.			2	
11.			2	
12.			2, 3, 4, 5	
13.			2, 3, 5	
14.			2, 3, 4, 5	
15.			2, 3, 4	
16.			2, 3, 4, 5 hélicopt	
17.			2, 3, 5	
18.			2	
19.			Etudier dévoiements de réseau	
20.			2, 3	
21.			2, 4	
22.			2, 4	approuve

Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
portant sur le secteur du Pont d'Issy

23.			
24.		2, 4	
25.		2	
26.		2	
27.		2, 3	
28.		2	
29.		Régulation électrique défaillante	
30.		2	
31.		2	
32.		2	
33.		2	
34.		2	
35.		2	
36.		2	
37.		2	
38.			approuve
39.			approuve
40.		Trajectoires hélicoptère	
41.		1, 2, 3, 5	
42.		2	
43.		2, 5 PPRI	
44.		2, 3, 4, 5	
45.			approuve
46.		2, 4, 5 PPRI	
47.		2, 3, 4, 5	
48.		2, 3	
49.		2, 3, 4, 5 PPRI	
50.		2	
51.		2, 5	
52.			approuve
53.		2	
54.		2	
		2, 3, 4, 5	

42



Révision simplifiée du PLU – Issy-les-Moulineaux  
 portant sur le secteur du Pont d'Issy

88.		2, 3, 4	
89.		Lettres 87 à 97 identiques	
90.		2, 3, 4	
91.		2, 3, 4	
92.		2, 3, 4	
93.		2, 3, 4	
94.		2, 3, 4	
95.		2, 3, 4	
96.		2, 3, 4	
97.		2, 3, 4	
98.		5	
99.		2, 5	
100.		2, 5	
101.		2	
102.		2, 5	
103.		5	
104.			approuvent
105.		2, 5	
106.		2, 5	
107.		2, 3, 4, 5	
108.		2	
109.		2	
110.		2, 5	
111.		2	
112.		2, 5	
113.		2, hélicopt	
114.		5	
115.		Id. lettre 87 : 2, 3, 4	
116.		2 + travaux	
117.		Isséane	
118.		5	

ye



SERVICES TECHNIQUES  
URBANISME OH/LR/JP

**CERTIFICAT D'AFFICHAGE ET DE PUBLICATION**

Le Maire d'Issy-les-Moulineaux, soussigné, certifie que l'avis d'ouverture d'enquête publique relative au projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issy-les-Moulineaux sur le secteur du Pont d'Issy :

- a été affiché sur les panneaux administratifs à partir du 14 novembre 2011, et ce pendant toute la durée de l'enquête ;
- a été publié dans les journaux « Le Parisien – édition des Hauts-de-Seine » et « France Soir » le 12 octobre et le 3 novembre 2011.

Fait à Issy-les-Moulineaux, le **25 JAN. 2012**

Pour le Maire  
Le Maire Adjoint délégué à l'Urbanisme



*Ch. Provot*

Christophe PROVOT

Hôtel de Ville - 62, rue du Général Leclerc  
Centre Administratif Municipal - 47, rue du Général Leclerc  
- 92131 Issy-les-Moulineaux Cedex -  
Tél. : 014 123 8000 (lignes groupées) - Fax : 014 123 8502  
Internet : <http://www.issy.com>  
Courriel : [iris@ville-issy.fr](mailto:iris@ville-issy.fr)

*Toute correspondance doit être adressée à M. le Maire*

*12*

## Liste des panneaux d'affichage administratif d'Issy-les-Moulineaux

1	14 rue Telles de la Poterie
2	place du 8 mai/angle rue Lasserre
3	25 rue d'Alambert
4	rue Jules Guesdes/angle impasse Cloquet
5	place d'Alembert (centre des impôts)
6	11 rue de l'Abbé Derry
7	rue Jules Guesdes/angle Charles de Gaulle
8	angle 84 avenue de la paix/rue du fort
9	angle 126 avenue de la paix/rue Barbès
10	13, avenue du professeur Calmette
11	rond point Victor Hugo
12	angle rue Leppelletier/rue Guynemer
13	rue du 4 septembre
14	angle rue Leppelletier/rue Parmentier
15	angle rue E. Renan/ rue Séverine
16	15 rue Diderot
17	angle rue Jean Bouin/rue du Gouverneur Général Eboué
18	37 avenue Victor Cresson
19	Tram Val de Seine
20	angle rue Camille Desmoulins/boulevard Gallieni
21	place Schuman
22	rue Rabelais (stade Mimoun)
23	rue de l'égalité (entrée parc)
24	angle rue d'Erevan/rue de l'égalité
25	en face du 14 avenue Pasteur
26	2 rue Marcel Sembat
27	angle 62 rue Emile Duployé/rue Rabelais
28	angle boulevard Rodin/Sentier des Vignes
29	place Léon Blum (sous le pont)
30	angle rue Paul Bert/rue Aristide Briand
31	angle rue Paul Bert/avenue de Verdun
32	angle rue Aristide Briand/rue du Docteur Lombard
33	angle avenue de Verdun/rue de Meudon
34	5 rue de Meudon (école des Ponceaux)
35	angle avenue de Verdun : chemin Saint Cloud (côté pharmacie)
36	angle rue Jean Jacques Rousseau/rue Aristide Briand
37	24 rue Jacques Henri Lartigue (école Doisneau)
38	angle avenue du bas Meudon/boulevard des îles
39	avenue du bas Meudon (écoles des îles)
40	55 rue Pierre Poli (école Chabanne)
41	cours Saint-Vincent (devant l'école du Colombier)
42	place Kennedy (le long du trottoir de l'école Anatole France)

LES ANNONCES JUDICIAIRES ET LÉGALES 92

Le Porteur est officiellement habilité pour l'année 2011 pour la publication des annonces judiciaires et légales dans les départements 60, 75, 77, 78, 91, 92, 93, 94 et 95, par arrêté de chaque préfet concerné.

Divers société

DECKER

SARL au capital de 5000 Euros Siège social : chez Publiform's 4 avenue LAURENT GELY 92220 ASNIERES SUR SEINE RCS N° : 503 186 190 de NANTERRE

L'AGE du 10 octobre 2011 a décidé de transférer le siège social au CHEZ SDS 4 avenue LAURENT GELY, 92200 ASNIERES SUR SEINE à compter du 10 octobre 2011. Gérant : M. KOCAK Olan, demeurant 11, rue de l'entree 93703 Drancy. En conséquence, ils sera immatriculé au RCS de NANTERRE. Mention sera faite au RCS de NANTERRE.

IT EURO PARTNERS

SASU au capital de 37.000 Euros Siège social : 31, rue des Peupliers 92200 NANTERRE 517 627 188 RCS NANTERRE

Le 01 octobre 2011, l'AGE a décidé la transformation de la société en S.A.R.L. à compter du 01 octobre 2011. En conséquence, il a été mis fin aux fonctions de M. David Michel ELLIOT GODENNE, Président, 27 à été nommé gérant : Mme Laurence Colette honoraire CRISTEL GODENNE, 10 square de Clichonville 75018 PARIS. Le reste sans changement.

TEAMWILL

EARL au capital de 8000 euros Siège social : 228, Rue de Bazouas 92400 COURBEVOIE RCS N° : 529 071 103 de NANTERRE

L'AGE du 01/10/2011 a décidé de modifier l'objet social à Conseil en système et logiciels informatiques, Formation professionnelle continue. Pour réaliser son objet, la société peut agir directement ou indirectement par son conseil ou par l'intermédiaire de tiers ou encore au sein de, GIE, avec d'autres sociétés ou personnes, et réaliser en France ou à l'étranger sous quelque forme que ce soit les opérations entrant dans son objet. Elle peut prendre sous toutes formes, tous intérêts et participations dans toute autre société ou entreprise, française ou étrangère ayant un objet similaire ou de nature à développer ses propres activités. Elle peut réaliser, plus généralement, toutes opérations industrielles, commerciales ou financières, mobilières ou immobilières pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet social ou susceptibles d'en faciliter l'exécution ou la développement. Le reste sans changement. Mention sera faite au RCS de NANTERRE.

ELINA

SARL au capital de 12000 euros Siège social : 26 RUE LOUIS ULBACH 92400 COURBEVOIE RCS N° : 533 737 177 de NANTERRE

L'AGE du 23 septembre 2011 a décidé d'abolir l'entité de la société à compter du 23 septembre 2011 et de nommer liquidateur LAZZERONI CECILIA 26 RUE LOUIS ULBACH 92400 COURBEVOIE. Le siège de liquidation a été fixé au 26 RUE LOUIS ULBACH 92400 COURBEVOIE.

Suivant la délibération de l'AGE en date du 23 septembre 2011 : Les associés ont eu en vue le rapport de liquidation, ont approuvé les comptes de liquidation, ont donné quittance au liquidateur et ont chargé de leur mandat, pour en prononcer la clôture des opérations de liquidation au 23 septembre 2011. Mention sera faite au RCS de NANTERRE.

DIPASTA

SARL au capital de 10 000 Euros Siège social : 12 rue Rossignol Dubost 92230 GONNORVILLE RCS N° : 519 159 800 de NANTERRE

L'AGE du 03 Octobre 2011 a décidé de transférer le siège social au 28200 rue Raymond Bresse, 93450 Villetaneuse à compter du 03 Octobre 2011. En conséquence, elle sera immatriculée au RCS de BOISY LEZ BRAY. Mention sera faite au RCS de NANTERRE.

AMD

SARL au capital de 10 000 euros Siège social : 39 rue Ernest Renan 92240 MALAKOFF RCS N° : 492 545 074 RCS NANTERRE

Le 29 Juin 2010, l'Assemblée Générale a pris acte de la démission de la SARL AUDIT CONSEIL INCLUS, Commissaire aux Comptes Titulaire et de M. Claude GEORGET, Commissaire Aux Comptes Suppléant.

GEORGE BAT

EARL au capital de 4 000 Euros Siège social : 12, rue Edouard Neupont 92150 BURELLES RCS NANTERRE 512 738 749

Selon l'AGE du 12 septembre 2011, il a été décidé de transférer le siège social à compter du 12 septembre 2011 au 128, rue des Frères Bonaffi 92870 BEZONS. La société sera désormais immatriculée au RCS de FONTAINEBLEAU.

Insertions diverses



Le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles 94417 Saint-Maurice cedex, curateur de la succession de Mlle HAUDRECHY André Marie, décédé le 26/07/2010, a établi l'inventaire et déposé le compte de la succession au Tribunal de grande instance de Nanterre le 31/02/2011. Référence : Secteur 3 / 124115 SV / 92

Le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles, 94417 Saint-Maurice cedex, curateur de la succession de M. VAN DRIESSCHE Julienne Leonine veuve SILLY, décédée le 24/08/2010 à FONTENAY AUX ROSES (92) a établi l'inventaire et déposé le compte de la succession au Tribunal de grande instance de Nanterre le 30/09/2011. Référence : Secteur 1 / 124557 SV / 92

Le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles, 94417 Saint-Maurice cedex, curateur de la succession de Mme BRUN Jeanne veuve PATRY, décédée le 08/08/2010 à FONTENAY AUX ROSES (92) a établi l'inventaire, le projet de règlement du passif et a déposé le compte de la succession au Tribunal de grande instance de Nanterre le 30/09/2011. Référence : Secteur 1 / 125192 SV / 92

Par décision du TGI de Nanterre en date du 03/09/2011, le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles 94417 Saint-Maurice cedex, a été nommé curateur de la succession de Mme LE MOING Huuguette Marquante dite BERTHO, décédée le 19/03/2011 à NANTERRE (92) Référence : Secteur 2 / 126033 SV / 92. Les créanciers doivent déclarer leur créance par lettre recommandée avec AR.

Par décision du TGI de Nanterre en date du 08/09/2011, le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles 94417 Saint-Maurice cedex, a été nommé curateur de la succession de Mlle TOMBLAINE Jacqueline Rolande, décédée le 10/02/2011 à NANTERRE (92) Référence : Secteur 2 / 126038 SV / 92. Les créanciers doivent déclarer leur créance par lettre recommandée avec AR.

Par décision du TGI de Nanterre en date du 06/09/2011 le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles 94417 Saint-Maurice cedex, a été nommé curateur de la succession de Mlle WOOD Catherine Jeanne, décédée le 22/10/2010 à RUEIL MALMAISON (92), Référence : Secteur 4 / 126004 SV / 92. Les créanciers doivent déclarer leur créance par lettre recommandée avec AR.

Par décision du TGI de Nanterre en date du 08/09/2011 le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles 94417 Saint-Maurice cedex, a été nommé curateur de la succession de M. ROUSSEAU André COLINSEAN 95, Référence : Secteur 2 / 126037 SV / 92. Les créanciers doivent déclarer leur créance par lettre recommandée avec AR.

Le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles, 94417 Saint-Maurice cedex, curateur de la succession de Mlle LAFOURCADE Annette Maxime Jeanne décédée le 02/11/2010 à COURBEVOIE (92) a établi l'inventaire ainsi que le projet de règlement du passif et déposé le compte de la succession au Tribunal de grande instance de Nanterre le 12/10/2011. Référence : Secteur 2 / 125020 SV / 92

Par décision du TGI de Nanterre en date du 08/09/2011, le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles 94417 Saint-Maurice cedex, curateur de la succession de M. CHAMPAIGNÉ Michel Claude, décédé le 16/03/2010 à PARIS (15ème) a déposé le compte de la succession au Tribunal de grande instance de Nanterre le 04/10/2011. Référence : Secteur 5 / 126135 SV / 92

Le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles, 94417 Saint-Maurice cedex, curateur de la succession de M. BERRINGER Gérard Adrien, décédé le 07/02/2010 à COURBEVOIE (92) a établi l'inventaire et déposé le projet de règlement du passif. Référence : Secteur 1 / 125170 SV / 92

Le Directeur de la Direction Nationale d'Interventions Domestiques, Les Epiques, 3 avenue du chemin de Presles, 94417 Saint-Maurice cedex curateur de la succession de M. CABILLON Gérard Pierre, décédé le 20/07/2010, à FONTENAY AUX ROSES (92) a établi l'inventaire et déposé le compte de la succession au Tribunal de grande instance de Nanterre le 11/12/11. Référence : Secteur 2 / 125045 SV / 92

Enquête publique

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

COMMUNE DE CHÂTILLON

ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE RÉVISION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

L'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. aura lieu du LUNDI 10 OCTOBRE 2011 AU JEUDI 10 NOVEMBRE 2011 INCLUS pour une durée de 32 jours calendaires au Service Urbanisme 2 bis place de l'Église 92320 CHÂTILLON.

A cet effet, Le Travailleur Administratif de Charge Porteur a désigné Monsieur Michel FORTUZZI ingénieur ENSI-Ingénieur en Qualité de Commissaire Enquêteur.

L'enquête se déroulera du LUNDI 10 OCTOBRE 2011 AU JEUDI 10 NOVEMBRE 2011 INCLUS au Service Urbanisme 2 bis place de l'Église 92320 CHÂTILLON : Du lundi au jeudi de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures Les vendredis de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures

Le samedi 15 octobre 2011 et le 5 novembre 2011 de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures. À chaque jour pourra prendre connaissance des dossiers et soit consulter les observations sur les registres d'avis de commissaire-enquêteur. Noms de Châtillon 1 place de la Chapelle 92320 Châtillon l'attention du Commissaire Enquêteur.

Le Commissaire Enquêteur recevra au Service Urbanisme 2 bis place de l'Église de : samedi 15 octobre 2011 de 9h00 à 12h00 ; jeudi 20 octobre 2011 de 17h00 à 20h00 ; vendredi 4 novembre 2011 de 14h00 à 17h00 ; jeudi 10 novembre 2011 de 15h00 à 18h00

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Châtillon. Les personnes intéressées pourront en obtenir la communication. Le Maire, Philippe des Hauts-de-Seine Jean Pierre SCHNEITZ

VILLE DE COURBEVOIE

Hauts-de-Seine

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET DE REVISION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En application d'un arrêté municipal en date du 12 septembre 2011, il sera procédé du 10 octobre 2011 au 10 novembre 2011 inclus (mardi 1er novembre, samedis après-midi et dimanches non compris)

à une enquête publique sur le projet de révision simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme concernant le projet d'extension/restructuration du centre hospitalier

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête et consigner toutes observations éventuelles sur le registre tenu à sa disposition à l'entrée du service urbanisme du lundi au vendredi de 9 h 30 à 12 h 15 et de 13 h à 17 h 30 et dans le hall de la mairie lors des permanences du commissaire-enquêteur ainsi que le samedi matin de 9 h à 12 h.

Monsieur Alain SALLAIS, ingénieur urbaniste a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le président du Travail Administratif de Charge Porteur. La compétence peut être exercée au commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Courbevoie.

Pendant cinq demi-journées :

- samedi 15 octobre 2011 de 9h à 12h
- samedi 22 octobre 2011 de 9h à 12h
- vendredi 28 octobre 2011 de 14h à 17h
- samedi 5 novembre 2011 de 9h à 12h
- jeudi 10 novembre 2011 de 14h à 17h

Le commissaire-enquêteur recevra, en personne, dans le hall de la mairie, les observations du public.

A l'issue de l'enquête le commissaire-enquêteur déposera d'un côté d'un mois pour transmettre en mains son rapport et ses conclusions motivées.

Toute personne qui en fera la demande pourra prendre connaissance ou obtenir copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur en s'adressant à la mairie de Courbevoie (Service Urbanisme).

Le Maire Jacques KOSSOWSKI Député des Hauts-de-Seine

VILLE DE COURBEVOIE

Hauts-de-Seine

AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

PROJET DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

En application d'un arrêté municipal en date du 12 septembre 2011, il sera procédé du 10 octobre 2011 au 10 novembre 2011 inclus (mardi 1er novembre, samedis après-midi et dimanches non compris)

à une enquête publique sur le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme P.L.U.

Le public pourra prendre connaissance du dossier soumis à enquête et consigner toutes observations éventuelles sur le registre tenu à sa disposition à l'entrée du service urbanisme du lundi au vendredi de 9 h 30 à 12 h 15 et de 13 h à 17 h 30 et dans le hall de la mairie lors des permanences du commissaire-enquêteur ainsi que le samedi matin de 9 h à 12 h.

Monsieur Alain SALLAIS, ingénieur urbaniste a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par le président du Travail Administratif de Charge Porteur. La compétence peut être exercée au commissaire-enquêteur à l'adresse de la mairie de Courbevoie.

Pendant cinq demi-journées : - samedi 15 octobre 2011 de 9h à 12h ; - samedi 22 octobre 2011 de 14h à 17h ; - samedi 5 novembre 2011 de 9h à 12h ; - jeudi 10 novembre 2011 de 14h à 17h

Le commissaire-enquêteur recevra, en personne, dans le hall de la mairie, les observations du public.

A l'issue de l'enquête le commissaire-enquêteur déposera d'un côté d'un mois pour transmettre en mains son rapport et ses conclusions motivées.

Toute personne qui en fera la demande pourra prendre connaissance ou obtenir copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur en s'adressant à la mairie de Courbevoie (Service Urbanisme).

Le Maire Jacques KOSSOWSKI Député des Hauts-de-Seine

DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE

VILLE D'ISSY-LES-MOULINEAUX

AVIS D'OUVERTURE PUBLIQUE

Projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issy-les-Moulineaux sur le secteur du Pont d'Issy

En application de l'arrêté municipal n°2011/710 en date du 16 août 2011, il sera procédé du lundi 31 octobre au samedi 3 octobre 2011 inclus à une enquête publique relative au projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issy-les-Moulineaux sur le secteur du Pont d'Issy.

Monsieur Yves EGAL, ingénieur conseil en écologie urbaine a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur. Il siégera au Centre Administratif Municipal (47 rue du Général Lacroix - accueil des Services Techniques, 2ème étage) et recevra en personne les observations du public tous jours et horaires suivants :

- le jeudi 10 novembre de 16h00 à 19h00
- le jeudi 17 novembre de 16h00 à 19h00
- le vendredi 23 novembre de 14h00 à 17h00
- le samedi 3 décembre de 9h00 à 12h00

Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre créés et gérés par le Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public au Centre Administratif Municipal - 47 rue du Général Lacroix - accueil des Services Techniques 2ème étage les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 9h30 à 18h00 les jeudis de 9h30 à 19h00, les samedis de 9h30 à 12h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Centre Administratif Municipal à l'attention du Commissaire-enquêteur.

Le Député-Maire Anselme SANTILLI Anselme SANTILLI

Publié le Avenue FERRARI - 91 021 94 00 30 - www.laurel.fr

92







Le joueur qui a validé le ticket vainqueur le 13 août dernier à La Chaise-Dieu (Haute-Loire) a jusqu'à ce soir, 23 h 59, pour se faire connaître.

# LOTO

## Mais où sont les gagnants ?

**Compte à rebours** Le mystérieux joueur du Loto qui a validé en Haute-Loire un ticket à 8 millions d'euros a jusqu'à ce soir pour se signaler... faute de quoi ses gains seront remis en jeu !

— JULIETTE DENEY  
Avis à la population : cagnotte de 8 millions d'euros cherche preneur ! A La Chaise-Dieu, petit bourg de Haute-Loire avec 800 âmes au compteur, le compte à rebours se fait de plus en plus haletant. Le mystérieux gagnant du Loto, qui a validé ici le ticket vainqueur le 13 août dernier, a jusqu'à ce soir, 23 h 59, pour se faire connaître auprès de la Française des jeux (FDJ). Or, hier, celui-ci ne s'était toujours pas manifesté. S'il ne donnait aucun signe de vie, il s'agirait du plus gros lot non réclamé de l'histoire des jeux de hasard en France. Mais qui ferait un croix sur 600 ans de SMIC ? Au bar-tabac La Fontaine, sur la place de l'Abbaye, où le bulletin gagnant a été enregistré, les habitués en perdent leur latin. Chacun y va de son hypothèse. « Ce ne doit pas être un joueur de la région, car ici on surveille bien nos tickets », croit savoir un client interrogé par *Le Progrès*. La patronne des lieux, Annie Dours, penche elle aussi pour la thèse du **touriste** ou du joueur de passage. Située à une quarantaine de kilomètres du Puy-en-Velay, une région touristique, la commune de La Chaise-Dieu se trouve sur la route de nombreux voyageurs. Ils viennent de France, mais aussi d'Angleterre, d'Italie, d'Allemagne... Fin août, le festival de musique classique de La Chaise-Dieu attire lui aussi des centaines d'amateurs dans le bourg.

**UNE VINGTAINNE DE GAINS SUPÉRIEURS À UN MILLION D'EUROS NON RÉCLAMÉS ONT ÉTÉ RECENSÉS DEPUIS 1991.**

français de l'Euro Millions, qui a décroché le jackpot de 162 millions d'euros le 13 septembre dans le Calvados. Si celui qui pointe désormais au 247<sup>e</sup> rang des fortunes françaises a officiellement jusqu'au 12 novembre pour se manifester, nul ne sait s'il l'a déjà fait ou non. La FDJ, évoquant des raisons de sécurité, se refuse à communiquer « toute information à ce stade », tant que le paiement n'a pas été effectué...

éternels, si vous avez séjourné dans le Massif central autour du 13 août et si vous avez joué au Loto, videz votre portefeuille, vos poches et votre valise. Ne manquez pas votre tour !

### REPÈRES

**Des pactoles non réclamés**

**20C** est le nombre de lots supérieurs à 1 million d'euros qui n'ont pas été réclamés à la Française des jeux par leur vainqueur depuis 1991.

**1,8 million C** est le montant, en euros, du dernier lot non réclamé en France, en 2006, à Paris.

**45 millions C** est le montant, en francs, du plus important gain non réclamé jusqu'ici (soit 6,9 millions d'euros). Le ticket avait été validé en 1998, à Paris.

**162 millions C** est le montant, en euros, du jackpot de l'Euro Millions, remporté par un joueur dans le Calvados le 13 septembre, toujours inconnu à ce jour. Il a jusqu'au 12 novembre pour se déclarer et percevoir ce record de gains français à l'Euro Millions.

**5C** est le nombre de bons numéros (3, 4, 5, 13, 41) plus un numéro chance (9) du ticket de Loto gagnant du 13 août, valable jusqu'à ce mercredi 23 h 59.

### » Vers une « Cagnotte de l'inconnu »

Pour le vainqueur de La Chaise-Dieu, reste une explication simple : « Beaucoup de joueurs ne vérifient pas leur bulletin après le tirage. Cela peut paraître assez étonnant, mais peut-être est-ce son cas », explique la Française des jeux. Si aucune statistique n'existe sur le nombre de « petits » lots ainsi négligés, une vingtaine de gains supérieurs à un million d'euros non réclamés ont été recensés depuis 1991 (voir encadré). Ils sont systématiquement remis en jeu, soit pour un nouveau tirage baptisé **La Cagnotte de l'inconnu**, soit pour s'ajouter à une cagnotte déjà constituée. Ce sera le cas de ces 8 millions d'euros, promet la FDJ, si personne ne les réclame d'ici à ce soir. Tout espoir de retrouver le vainqueur n'est cependant pas éteint. En 2002, un joueur avait appris par la radio qu'on recherchait un vainqueur au Petit-Quevilly, en Seine-Maritime. Dix jours avant l'échéance, il avait fait contrôler son reçu et empoché 4 millions d'euros. Dans le doute, pour éviter des regrets

négligent, du genre à glisser son pantalon dans la machine à laver sans vider ses poches ? **Voire à jeter le ticket en or par erreur dans la poubelle ? Impossible alors pour le tête en l'air de prouver sa bonne foi. Dernière hypothèse : le gagnant, amateur de suspense, attendrait la dernière minute pour se déclarer.** Du côté de la Française des jeux, on s'avoue un peu démuni. « Nous n'avons pas beaucoup de moyens de le retrouver, puisque le jeu est anonyme », confie une responsable. Pour tenter de faire sortir le loup du bois, des « avis de recherche » ont été envoyés aux médias ces derniers jours, en particulier en Haute-Loire. Mais n'allez pas en déduire que le joueur s'y trouve encore. « Nous n'en avons aucune idée, malheureusement ! », poursuit notre interlocutrice.

**» 162 millions attendent preneur**  
Un autre gagnant laisse planer le mystère : le recordman

### » Faire sortir le loup du bois

Ce ou cette touriste aurait-il emporté le ticket gagnant dans son pays sans s'en préoccuper ? Ou s'agit-il d'un joueur

**VENTES AUX ENCHÈRES PUBLIQUES**  
FERRARI

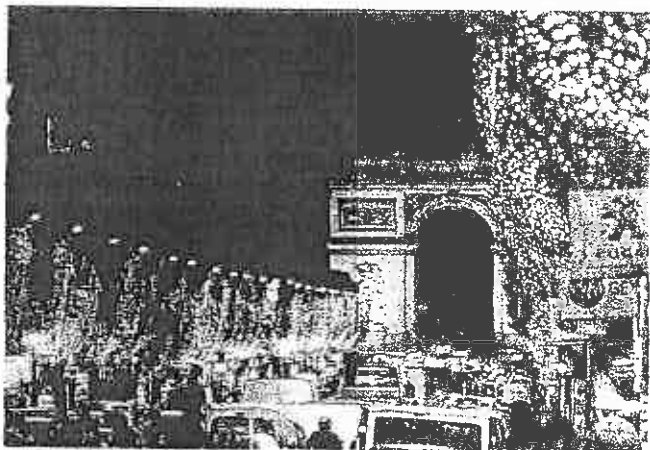
**UNE MAISON A USAGE D'HABITATION (105,85 m<sup>2</sup>) à LE PERREUX SUR MARNE (94)**  
38 Rue de Nancy  
Mise à Prix : 100 000 €  
avec faculté de baisse de mise à prix à concurrence de 1/10<sup>e</sup> puis 1/5<sup>e</sup> et enfin 1/4

**ANNONCES LÉGALES**  
FERRARI

**DEPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE VILLE D'ISSY-LES-MOULINEAUX**  
AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE  
En application de l'article municipal n°2011/010 en date du 8 août 2011, il sera procédé du lundi 31 octobre au samedi 3 décembre 2011 inclus à une enquête publique relative au projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issy-les-Moulineaux sur le secteur du Pont d'Issy.  
Monsieur Yves EGAL, Ingénieur conseil en écologie urbaine, a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur. Il siègera au Centre Administratif Municipal (47 rue du Général Lachère - accueil des Services Techniques, 2<sup>e</sup> étage) et recevra en personne les observations du public aux jours et horaires suivants :  
- le jeudi 10 novembre de 16h00 à 18h00 ;  
- le jeudi 17 novembre de 16h00 à 18h00 ;  
- le vendredi 25 novembre de 14h00 à 17h00 ;  
- le samedi 3 décembre de 9h00 à 12h00.  
Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre cote et paraphé par le Commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public au Centre Administratif Municipal - 47, rue du Général Lachère (accueil des Services Techniques, 2<sup>e</sup> étage), les lundis, mercredis, vendredis de 9h30 à 18h00, les jeudis de 9h30 à 19h00, les samedis de 9h30 à 12h00.  
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Centre Administratif Municipal à l'attention du Commissaire-enquêteur.  
Le Député-Maire Ancien Ministre  
André SANTINI

# Noël dans le noir?

## RISQUE DE PÉNURIE



Les Champs-Élysées pourraient être plongés dans le noir les dix pics de consommation cet hiver.

**Energie** Après l'arrêt de plusieurs réacteurs nucléaires chez nos voisins européens, la France pourrait connaître des ruptures d'approvisionnement en électricité cet hiver. La météo sera cruciale. Décryptage.

— J.-L. Haute tension sur le marché de l'électricité : plusieurs pays européens, dont la France, pourraient connaître des difficultés d'approvisionnement cet hiver. C'est le risque pointé par l'Observatoire européen des marchés de l'énergie du cabinet Cuggenini, qui y voit un effet indirect de la catastrophe de Fukushima. D'ici au 10 novembre, Réseau de transport électrique (RTE), qui gère les infrastructures et l'acheminement de l'électricité française, doit rendre son rapport saisonnier. En attendant cet état des lieux, le ministre de l'Industrie, Eric Besson, a voulu rassurer : pour que la France soit plongée dans le noir, il faudrait que plusieurs « facteurs très défavorables » soient réunis. Alors faut-il craindre un black-out à Noël ? Si la France exporte plus d'électricité qu'elle n'en importe,

elle a tissé avec ses voisins de complexes relations d'interdépendance énergétique (voir infographie ci-contre). Or, dans l'immédiat après-Fukushima, trois pays voisins ont décidé de réduire leur production d'électricité d'origine nucléaire.

**Nos voisins abandonnent le nucléaire**  
L'Allemagne s'est montrée draconienne : sans consulter ses voisins, elle a arrêté 8 de ses 17 réacteurs dès le printemps. Les neuf restants seront mis à l'arrêt entre 2015 et 2022. Mais déjà, le pays a dû augmenter ses importations, faisant acheminer chaque jour 2.000 mégawatts depuis l'Hexagone. Et ce montant pourrait encore augmenter, puisqu'il faudra augmenter à l'Allemagne pour remettre en route ses centrales à gaz et à charbon. De son côté,

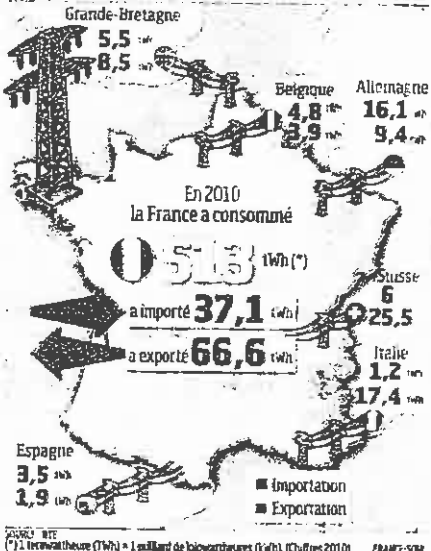
la Belgique a tranché le 31 octobre pour une sortie du nucléaire et un arrêt de ses six centrales à partir de 2015. Enfin, la Suisse a prévu d'arrêter d'ici à 2034 tous les réacteurs actuels – sans rejeter la construction de réacteurs de nouvelle génération –, et l'Italie a voté un moratoire sur le nucléaire en juin. Pour la France, les conséquences pourraient être

**LA FRANCE EXPORTE LA PLUPART DU TEMPS. MAIS CHAQUE HIVER, AU RETOUR DES GRANDS FROIDS, ELLE FAIT APPEL À SES VOISINS.**

lourdes. A chaque instant, parfois dans les deux sens dans la même journée, nous échangeons de l'électricité avec nos six voisins via 45 liaisons d'interconnexions aux frontières. En 2010, sur une consommation totale de 513 TWh (terawatt-heure), l'Hexagone en a importé 37, dont 16 d'Allemagne. Certains jours, la France a dû acheminer 8.000 mégawatts, un chiffre proche du niveau d'importation maximal. « Or cette énergie ne sera plus disponible », affirme Colette Lewiner, du cabinet Cuggenini. Après l'arrêt de ses 8 réacteurs, l'Allemagne a ainsi vu ses capacités d'exportation réduites de 8.000 mégawatts... Selon Cuggenini, il faudra investir 1.300 milliards d'euros dans l'Union européenne d'ici à 2020 pour garantir une fourniture électrique continue.

**Des pics de consommation plus violents**  
La France exporte la plupart du temps. Mais chaque hiver, au retour des grands froids, elle fait appel à ses voisins pour contrer des « pics » de consommation liés au chauffage. Ils se produisent vers midi et à 19 heures. A chaque degré de moins par rapport aux normales, 2.300 mégawatts de puissance supplémentaire sont nécessaires, selon RTE. Soit plus de deux fois la consommation d'une ville comme Marseille et son agglomération un jour de pointe ! En 2010, la France a totalisé 72 journées d'importation, contre 57 en 2009. Le 15 décembre dernier, le record de 96.710 mégawatts a été atteint. Mais RTE prévoit des pointes à 104.000 mégawatts en 2015, et à 108.000 mégawatts en 2020. Lequel de nos voisins pourra y répondre ? Face à ces pics, les régions Bretagne, Pays de la Loire et Paca sont structurellement plus fragiles. RTE y construit de nouvelles lignes, mais elles n'entreront pas en service avant 2015 à 2017. »

### LA FRANCE DÉPEND EN PARTIE DE SES VOISINS



**ANNONCES LÉGALES**  
Département des Hauts-de-Seine, Ville d'Issy-les-Moulineaux  
Tél: 01 42 06 05 06 - Fax: 01 42 06 05 21  
agence@paris.fr - www.paris.fr

**FERRARI**  
AGENCE FRANÇAISE

**DÉPARTEMENT DES HAUTS-DE-SEINE  
VILLE D'ISSY-LES-MOULINEAUX**

**AVIS D'OUVERTURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE**  
Projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issy-les-Moulineaux sur le secteur du Pont d'Issy

En application de l'article municipal n°2011/17 du 15 décembre 2011 et de l'article 8 de la loi n° 2011/19 du 17 décembre 2011 relative à une enquête publique relative au projet de révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Issy-les-Moulineaux sur le secteur du Pont d'Issy.

Monsieur Yves EGAL, ingénieur conseil en écologie urbaine, a été désigné en qualité de Commissaire-enquêteur. Il siège au Centre Administratif Municipal n°17, rue du Général Leclerc, accueil des Services Techniques, 9<sup>ème</sup> étage, le mardi en personne, les observations du public aux jour et heures suivantes :

- le jeudi 10 novembre de 16h00 à 19h00
- le jeudi 17 novembre de 16h00 à 19h00
- le vendredi 25 novembre de 14h00 à 17h00
- le samedi 3 décembre de 9h00 à 12h00

Pendant la durée de l'enquête, le dossier et le registre sont à disposition par le Commissaire-enquêteur, et sont tenus à la disposition du public au Centre Administratif Municipal - 47, rue du Général Leclerc (accueil des Services Techniques, 2<sup>ème</sup> étage), les lundis, mardis, mercredis, vendredis de 9h30 à 12h00, les jeudis de 9h00 à 12h00, les samedis de 9h30 à 12h00.

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et compléter éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Centre Administratif Municipal à l'attention du Commissaire-enquêteur.

Le Député-Maire  
Angeles Ministre  
André SANTINI

*le*