

Enquête publique: permis de construire un immeuble de grande hauteur « Tour HELICE »  
à Issy-Les-Moulineaux

Dossier N° E13000125 / 95

## DOCUMENT 2

Michel CHEVAL, Commissaire enquêteur

# CONCLUSIONS MOTIVEES

- Désigné par décision n° E13000125/95 du président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise en date du 19/12/2013,
- Mandaté par arrêté du Maire d'Issy-les-Moulineaux en date du 10 janvier 2014 pour conduire l'enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire n° 092 040 13 0019 de la tour Hélice située dans la ZAC du Pont d'Issy à Issy-les-Moulineaux,
- ayant pris connaissance des enjeux de l'enquête le 15/01/2014 et 27/01/2014, lors des réunions organisées avec les représentants de l'autorité organisatrice de la municipalité d'Issy-les-Moulineaux, les représentants du pétitionnaire du permis de construire ainsi qu'avec un représentant de l'architecte dont les noms et qualités figurent dans le paragraphe III 2 du rapport de l'enquête,
- ayant procédé à une étude attentive et répétée du dossier complet du permis de construire et notamment de l'étude d'impact,
- ayant visité le lieu concerné par le projet à plusieurs reprises dont le 15/01/2014 en compagnie des mêmes représentants que lors de la première réunion qui a eu lieu le même jour en présence du commissaire enquêteur suppléant, Madame Martine BAUCAIRE,
- ayant été associé à la rédaction du projet d'arrêté d'ouverture de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article R 123-9 du Code de l'environnement,
- ayant décidé en date du 23/02/2014 de prolonger l'enquête de 10 jours conformément aux articles L.123-9 et R.126-6 du code de l'environnement après avoir informé l'autorité organisatrice des motivations de cette décision,
- ayant été de nouveau mandaté par arrêté du Maire d'Issy-les-Moulineaux en date du 3 mars 2014 pour conduire la prolongation de l'enquête publique en conséquence de la décision de prolongation de l'enquête,
- ayant au cours de la période d'enquête initiale et prolongée, soit du 29/01/2014 au 15/03/2014, recueilli et analysé les 101 contributions consignées sur 6 registres d'enquête, et tenu 6 permanences en mairie,
- ayant pris connaissance et analysé l'avis des personnes publiques associées ainsi que des entités et services ayant réagi à la communication du projet,
- ayant obtenu des éléments complémentaires directement de la part des entités et services initialement consultés sur le projet, en particulier la DGAC, le GRTgaz ainsi que le département des hauts de Seine,
- ayant obtenu de la part de l'autorité organisatrice ainsi que du pétitionnaire les précisions demandées concernant les éléments du dossier,
- ayant analysé le mémoire en réponse reçu le 04/04/2014 au P.V de synthèse des observations et des éléments complémentaires recueillis durant l'enquête remis le 24/03/2014,

## **SUR LE FOND AINSI QUE SUR LA FORME DE L'ENQUÊTE**

### **CONSIDERANT :**

- que la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Pont d'Issy a été créée par décision du Conseil Municipal d'Issy-les-Moulineaux du 12 avril 2012,
- que le propriétaire du lot A de la ZAC envisage d'édifier un immeuble de grande hauteur, la

tour HELICE, et qu'il a déposé à cet effet la demande de permis de construire  
n° 092 040 13 0019,

- que la demande de permis de construire a été mise à l'enquête publique par arrêté du Maire d'Issy-les-Moulineaux, n° 29/2014 du 10 janvier 2014 et qu'elle a été prolongée par arrêté du Maire d'Issy-les-Moulineaux, n° 264/2014 du 3 mars 2014 et que l'enquête publique a été effectuée dans les conditions prescrites par ces arrêtés,
- que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis dans la presse et l'affichage en mairie et dans les divers panneaux de la ville ainsi que sur le site prévu de la construction (chapitre III-4-1 du rapport-document 1),
- que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans de bonnes conditions de consultation, que sa composition et son contenu étaient conformes aux textes en vigueur et que les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions (Chapitre III-4-2 du rapport-document 1),
- que pendant toute la durée de l'enquête publique, les registres cotés et paraphés par le commissaire enquêteur ont été mis à disposition sur le lieu de l'enquête afin que chacun puisse prendre connaissance des observations précédentes et porter ses propres observations, et que 6 registres ont été utilisés, comportant 101 contributions et qu'une pétition a été jointe,
- que les observations du public ont été analysées, répertoriées et classées en 19 thèmes au titre desquels le pétitionnaire et la Ville d'Issy-les-Moulineaux ont été interrogés par l'intermédiaire du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur remis le 24 mars 2014, qu'il y a été répondu selon le mémoire en réponse définitif adressé par la ville d'Issy-les-Moulineaux en date du 4 avril 2014 et que les éléments de réponses, tels que restitués dans le corps du rapport (chapitre V-1 du document 1), apportent des précisions utiles au dossier de demande de permis de construire,
- que le commissaire enquêteur soussigné a analysé puis donné son avis sur les questions soulevées par le public et qu'il en est fait état dans le rapport (chapitre V-1 du document 1),

**CONSIDERANT, également :**

- que les observations du public recensées au cours de l'enquête traduisent des préoccupations légitimes qui pour certaines d'entre-elles ont fait l'objet d'éléments complémentaires qui ont été recueillis suivant la demande du commissaire enquêteur soussigné,
- que les éléments complémentaires ainsi que d'autres sans lien direct avec les observations du public ont également été analysés puis répertoriés et classés en 3 thèmes au titre desquels le pétitionnaire et la Ville d'Issy-les-Moulineaux ont été interrogés par l'intermédiaire du procès-verbal de synthèse du commissaire enquêteur du 24 mars 2014, qu'il y a été répondu selon le mémoire en réponse définitif adressé par la ville d'Issy-les-Moulineaux en date du 4 avril 2014 et que l'ensemble des éléments complémentaires, tels que restitués dans le corps du rapport (chapitre III-4-3 du rapport-document 1), apportent des précisions qui viennent documenter et enrichir le dossier de demande de permis de construire,

- que le commissaire enquêteur soussigné a analysé et donné son avis sur tous les éléments complémentaires et qu'il en est fait état dans le rapport (paragraphe V-2 du rapport-document 1),
- que l'ensemble des avis émis, qu'ils soient issus des observations du public ou des éléments complémentaires recueillis durant l'enquête peuvent être pris en compte suivant deux modalités distinctes:
  - o avant la délivrance du permis de construire concernant les avis pour lesquels une suite peut être donnée dans un délai maximum de deux mois après la remise du rapport et conclusions motivées conformément à l'article R.423-32 du code de l'Urbanisme.
  - o à travers la délivrance du permis de construire concernant les avis pour lesquels une suite ne pourra être vraisemblablement donnée qu'après la délivrance du dit permis,

**CONSIDERANT, enfin :**

- que la présence d'un immeuble de grande hauteur de 145 m ne constitue pas un projet démesuré et qu'il s'avère adapté au quartier du pont d'Issy dédié au tertiaire et qu'il n'est pas de nature à dégrader l'image de la ville étant entendu qu'au-delà des tours prévues dans la ZAC elle pourrait se refléter d'avantage à celle de la Défense qui ne correspondrait plus à la ville d'Issy-les-Moulineaux,
- qu'un nombre non négligeable d'Isséens se sont montrés favorables au projet et que parmi les contributions défavorables le côté esthétique n'a pas été abordé conformément au bilan de l'enquête (chapitre VI du rapport-document1),
- que l'architecte des bâtiments de France s'est montré favorable au projet,
- qu'aucun évènement durant l'enquête publique parmi ceux qui sont cités dans le corps du rapport (chapitre III-4-4 du rapport-document1) n'est venu porter atteinte à son bon déroulement.

**IL APPARAÎT, EN CONCLUSION,**

- **que la construction de la tour HELICE telle qu'elle est prévue selon la demande de permis de construire n° 092 040 13 0019, objet de la présente enquête est conforme au PLU d'Issy-les-Moulineaux et à la ZAC du pont d'Issy qui a été créée suivant la décision du conseil municipal du 12 avril 2012,**
- **que l'analyse de certains impacts et nuisances identifiés qui ont été débattus et approfondis au cours de l'enquête, doit être poursuivie ou renouvelée et qu'il devra être tenu compte de leur résultat,**

- **que la tour de bureaux HELICE avec ses commerces associés constitue une source de développement économique à condition qu'elle ne reste pas inoccupée.**

## **EN CONSEQUENCE,**

**Je donne un AVIS FAVORABLE à la délivrance du permis de construire n° 092 040 13 0019 relatif à la construction de l'Immeuble de Grande Hauteur « HELICE » sur le terrain situé 120, quai de la Bataille de Stalingrad -ZAC du pont d'Issy à ISSY-LES-MOULINEAUX en y associant les réserves et recommandation suivantes :**

## **LES RESERVES :**

### **1) Réserves susceptibles d'être levées avant la délivrance du permis de construire**

#### **1-1 Réserve issue d'une demande du commissaire enquêteur concernant le chapitre II-2 « Analyse des avis et/ou des autorisations délivrées » :**

Suivant le chapitre III-4 qui traite de la prolongation de l'enquête publique, une des motivations de la prolongation porte sur une demande d'avis de RTE qui exploite des installations à 63 000 volts dans la zone du projet qui n'a pas fait partie des services ou organismes consultés préalablement. Cet avis n'ayant pas pu faire partie du dossier soumis à l'appréciation du public ni être communiqué dans les délais de l'enquête, il y a lieu de le porter à la connaissance du public. Cet avis devra donc être publié sur le site internet de la ville d'Issy-les-Moulineaux pendant une période minimum de 3 mois et être inclus au même titre que les autres avis dans le permis de construire.

#### **1-2 Réserve issue de l'avis portant sur le thème 13 du chapitre V-1 « impact sur l'évacuation des fumées d'Isséane » :**

L'étude complémentaire engagée depuis janvier 2014 concerne l'impact cumulé des tours HELICE et IMEFA 52 sur l'évacuation des fumées d'Isséane, elle n'a pas pu être communiquée dans le cadre du déroulement de l'enquête. Cette étude ainsi que les éventuelles mesures qui pourraient en résulter portant sur l'impact cumulé des tours HELICE et IMEFA 52 devra être communiquée au SYCTOM et devra également être publiée sur le site internet de la ville d'Issy-les-Moulineaux pendant une période minimum de 3 mois et faire l'objet d'une insertion dans le point d'Appui.

### **2) Réserves à intégrer au permis de construire sous forme de clauses particulières**

**Ces réserves susceptibles de ne pas pouvoir être levées avant la délivrance du permis de construire ou qui par leur nature nécessitent la délivrance préalable du permis de construire devront être traduites et assorties au permis de construire sous la forme de clauses particulières qui devront être réalisées dans le cadre du dit permis.**

**2-1 Réserve issue des avis portant sur les mêmes thèmes 9 et 1 des chapitres V-1 et V-2 « La modification des trajectoires des hélicoptères » à intégrer en tant que clause particulière au permis de construire qui sera délivré par la mairie d'Issy-les-Moulineaux.**

La tour HELICE, en fonction de sa localisation dans la ZAC est et restera l'obstacle de référence pour la modification des trajectoires des hélicoptères par le sud. La réserve qui suit s'applique donc directement en tant que clause au permis de construire de cette tour.

L'étude des impacts de la modification sur la qualité de l'air et la santé ainsi que sur l'environnement acoustique doivent être renouvelées sur la base de la note de la DGAC du 13 mars 2014 qui a été adressé au commissaire enquêteur en fonction:

- de l'enveloppe des vols probables définie suivant l'annexe 2 de la note de la DGAC.
- des altitudes réelles de vols des hélicoptères bimoteurs qui correspondent à la zone de dégagement de l'héliport. (la note détermine une hauteur de vol de 60 m au droit de la tour Hélice qui doit être vérifiée)
- de la totalité des hélicoptères qui fréquentent l'héliport dont les plus bruyants et/ou les plus polluants comme les appareils du SAMU ou de la sécurité civile. En fonction des conséquences éventuelles sur la santé (qualité de l'air et bruit), les impacts les plus sévères devront être pris en compte afin d'obtenir une marge de sécurité.
- La détermination de l'impact réel sur l'environnement acoustique devra déterminer l'incidence éventuelle sur les courbes de bruit du plan d'exposition au bruit (PEB) afin d'initier si nécessaire une procédure de révision.
- La modification des trajectoires se situant en dehors de la zone de dégagement de l'héliport, la représentation à titre indicatif de cette zone de dégagement dans les PLU de Paris et d'Issy-les-Moulineaux devra entraîner leur mise à jour.

Les nouvelles études ainsi que les éventuelles mesures qui pourraient en résulter devront être publiées sur le site internet de la ville d'Issy-les-Moulineaux pendant une période minimum de 3 mois et faire l'objet d'une insertion dans le point d'Appui.

De même, il est nécessaire d'officialiser cette information auprès de la population Isséenne qui s'est montré, pendant toute la durée de l'enquête, particulièrement soucieuse des impacts liés à la modification des trajectoires des hélicoptères. En conséquence, il y aura lieu de faire prendre à Monsieur le Maire d'Issy-les-Moulineaux un arrêté municipal d'information portant sur les conclusions et éventuelles mesures des nouvelles études.

**2-2 Réserve issue des avis portant sur les thèmes 15 et 2 des chapitres V-1 et V-2 « Les problèmes de chantier » et « La canalisation de transport de gaz » à intégrer en tant que clause particulière au permis de construire qui sera délivré par la mairie d'Issy-les-Moulineaux.**

La sécurité des travaux de la tour Hélice dans le cadre de plusieurs chantiers qui pourront avoir lieu au même moment dans l'espace limité de la ZAC du pont d'Issy et pendant de nombreuses années nécessite d'être gérée de manière exemplaire. Ces divers chantiers concerneront les travaux préparatoires, la construction de la tour HELICE et également celle des autres tours pour lesquels les risques induits seront en interaction et qu'ils se situeront dans les bandes des effets létaux de 100 et

140 m de la canalisation de transport de gaz haute pression dont la présence nécessite de prendre des précautions particulières.

La clause à intégrer dans le permis de construire qui vise une disposition légale concernant l'organisation de la sécurité, consiste principalement à attirer l'attention du bénéficiaire du permis sur l'extrême nécessité de mettre en place dès la phase conception du projet de la tour Hélice « la coordination de sécurité » en prenant en compte l'ouvrage sensible et potentiellement dangereux de GRTgaz ainsi que l'ensemble des risques induits par les travaux des divers projets de la ZAC.

Cette sujétion de sécurité ne nécessite pas de diffusion d'information spécifique à la population.

## **LES RECOMMANDATIONS :**

### **1 Recommandation issue de l'avis portant sur le thème 1 du chapitre V-1 « Il y a déjà trop de bureaux disponibles »**

La situation économique de ces dernières années a des retombées préoccupantes sur la disponibilité des bureaux qui s'est amplifiée notamment dans la partie ouest de l'Ile de France et le maintien souhaitable du taux relativement bas de vacance de bureaux à Issy-les-Moulineaux justifient de prendre des dispositions qui consistent à éviter de livrer la tour Hélice inoccupée. Ces dispositions consistent pour le bénéficiaire du permis de construire à engager les travaux de construction de la tour seulement après avoir commercialisé totalement ou partiellement la tour. Un tel ordonnancement correspond bien à l'intérêt général pour lequel le principal bénéficiaire serait le constructeur ainsi que la ville d'Issy-les-Moulineaux et la région Ile de France.

### **2 Recommandation issue de l'avis portant sur le thème 8 du chapitre V-1 « Les transports en commun et la circulation routière »**

L'extrême sensibilité de la population qui concerne les transports en commun est un sujet qu'ils vivent et subissent au quotidien. Il mérite largement que tous les acteurs concernés continuent d'y travailler sans relâche (la Ville, l'aménageur, le STIF, la RATP, la SNCF) afin qu'à l'horizon 2019/2020 ou la tour HELICE ainsi qu'IMEFA 52 devraient être livrées et qui correspondra également à l'arrivée du Grand Paris Express, les réels besoins en matière de transport en commun puissent être mis en place.

Par ailleurs, l'avancement du Grand Paris Express est tel qu'il ne permet plus aujourd'hui d'envisager la déviation de son tracé ainsi que la création d'une station à Issy Val de Seine. La création d'un réseau supplémentaire de bus entre la station Léon Blum et la ZAC du pont d'Issy où à terme 13 000 personnes viendront travailler chaque jour semble inévitable même si la distance d'environ 900 m permettra, pour une partie des usagers, d'être parcourue à pieds.

Concernant la circulation routière qui est également un sujet sensible que les Isséens vivent quotidiennement, il apparaît nécessaire de prendre en compte l'avis du 17 septembre 2013 du Conseil Général qui attire l'attention sur les conditions de circulation générées dans le secteur (RD7,

RD50 et autres axes secondaires), qui nécessitent de favoriser un report modal voire d'adapter / d'étaler les horaires de pointe d'arrivée / départ des bureaux ».

De façon analogue aux transports en commun, la prise en compte des nouveaux flux routiers et de leur répartition, inhérents à une telle opération doit être réfléchi le plus en amont possible avec les services du Département en charge de l'exploitation du réseau afin qu'à l'horizon 2019/2020 ou la tour Hélice ainsi qu'IMEFA 52 devraient être livrées, les réels besoins en matière de circulation routière puissent également être mis en place.

Les parkings de la tour Hélice comme ceux de la tour IMEFA 52 et probablement comme pour la troisième tour GCI sont volontairement dimensionnés à minima afin de limiter le nombre de voitures.

Cette volonté qui est inférieure au règlement du PLU est au demeurant parfaitement justifiée mais elle pourrait à un moment peser éventuellement sur les possibilités de commercialisation de la tour HELICE et des autres tours, car à l'image des 421 places de parkings « auto » prévus pour HELICE, la ZAC devrait présenter une capacité relativement réduite de 1 500 à 1 600 parkings pour une population de 13 000 employés soit une possibilité de stationnement « auto » de l'ordre de 12%.

En vue de répondre à cette contrainte potentielle, la mutualisation des parkings de la tour HELICE avec ceux des autres bâtiments de bureaux semble inévitable.

### **3 Recommandation issue de l'avis portant sur les mêmes thèmes 10 et 2 des chapitres V-1 et V-2 « La canalisation de transport de Gaz »**

La mise en œuvre souhaitée par GRTgaz en amont de tous travaux et en une seule fois des protections mécaniques de la canalisation, vis-à-vis de l'ensemble des tours situées dans la ZAC, constituerait une disposition économique, réductrice d'impacts et allant dans le sens de la sauvegarde de l'ouvrage.

A ce jour, cette disposition qui dépend de l'avancement de chaque projet dans la ZAC doit pouvoir être mise en place au moins pour la tour HELICE et la tour IMEFA 52 dont le permis de construire a été délivré fin 2013. La signature d'une convention préalable entre GRTgaz et l'aménageur de la ZAC permettrait d'éviter une éventuelle complication qui pourrait résulter de conventions indépendantes entre GRTgaz et chaque pétitionnaire.

### **4 Recommandation issue des avis portant sur le thème 17 et 3 des chapitres V-1 et V-2 « L'étude d'impact et le résumé non technique » et « Les platanes d'alignement du quai de la bataille de Stalingrad et l'étude d'impact »**

Le réaménagement de la vallée rive gauche de Seine prévu par le département tel qu'il est présenté dans l'étude d'impact ressort comme un aménagement associé au projet de la tour HELICE et la proscription d'abattage d'arbres d'alignement suivant la demande du Conseil Général s'oppose à la représentation graphique des documents du dossier d'enquête dont l'étude d'impact.

A l'issue des divers échanges et en fonction du courriel daté du 11 mars 2014 du département des Hauts-de-Seine adressé au commissaire enquêteur, la direction de l'eau a confirmé les principaux points ci-après :

- l'aménagement de la RD 7 correspond à la séquence I de l'état initial qui est celle d'Ilex Paysage et Urbanisme
- le projet d'aménagement de la RD 7 ne prévoit à ce jour aucun abattage de platanes qui seraient remplacés par les 2 nouvelles rangées d'arbres selon l'état projet de la tour hélice
- aucun abattage de platanes ne doit être effectué à l'exception d'abattages locaux rendus nécessaires par un accès véhicules du projet de la tour conformément à l'avis du service gestionnaire de la voirie en date du 17/09/2013.

En conséquence, l'aménageur de la ZAC et le pétitionnaire du permis de construire doivent se rapprocher du département des Hauts-de-Seine afin d'examiner d'éventuelles alternatives possibles aux confirmations qui ont été délivrées au commissaire enquêteur sachant que si le projet HELICE objet du présent dossier, semble pouvoir s'accommoder de la conservation de la seconde rangée de platanes moyennant d'éventuelles adaptations paysagères, il apparaît « hors projet HELICE » que l'immeuble de bureaux Campus est inconciliable avec ces platanes.

A l'issu des décisions qui seront prises, il y aura lieu de reprendre les documents du dossier de permis de construire afin qu'ils tiennent compte des aménagements retenus relatifs à l'aménagement de la RD 7 ainsi que des éventuels aménagements complémentaires propres au projet de la tour HELICE. Ces derniers devront être facilement identifiables par rapport à ceux de l'aménagement de la vallée rive Gauche de Seine.

**JOUY LE MOUTIER le 14 avril 2014**

**Le Commissaire-enquêteur**

**Michel CHEVAL**



Liste des pièces annexées au rapport d'enquête et conclusions motivées qui font l'objet d'un dossier séparé.

---

- Annexe 1: Décision n° E13000125/95 du 19/12/2013 de M. Le Président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise (pages 3 à 4).
- Annexe 2 : Arrêté municipal n°29/2014 du 10 janvier 2014 prescrivant l'enquête publique préalable à la délivrance du permis de construire n° 092 040 13 0019 relatif à la construction d'un immeuble de grande hauteur « HELICE » sur un terrain situé 120, quai de la bataille de Stalingrad – ZAC du pont d'Issy à Issy-les-Moulineaux (pages 5 à 6)
- Annexe 3 : Décision de prolongation de la durée d'enquête jusqu'au 15 mars 2014 (page 7)
- Annexe 4 : Arrêté municipal n°264/2014 du 3 mars 2014 portant prolongation de l'enquête publique en cours et préalable à la délivrance du permis de construire n° 092 040 13 0019 (pages 8 à 9)
- Annexe 5 : Publication de l'avis d'enquête sur le site internet de la Ville (pages 10 à 11)
- Annexe 6 : Avis initial d'enquête publique (page 12)
- Annexe 7 : Avis de prolongation d'enquête publique (page 13)
- Annexe 8 : Certificat d'affichage et de publication de la mairie (page 14)
- Annexe 9 : Procès verbal de constat d'affichage par huissier de justice (pages 15 à 20)
- Annexe 10: Courrier de la DGAC du 13 mars 2014 adressé au commissaire enquêteur (pages 21 à 28)
- Annexe 11: Courriel du département des Hauts de Seine du 11 mars 2014 adressé au commissaire enquêteur (pages 29 à 30)
- Annexe 12 : Procès verbal de synthèse des observations et des éléments recueillis durant l'enquête (pages 31 à 45)
- Annexe 13 : Mémoire en réponse du pétitionnaire du permis et de la ville d'Issy-les-Moulineaux (pages 46 à 58)